

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-NEUF.

Le vingt-neuf mars

A PARIS 17ème, 128 boulevard de Courcelles,

En l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle
ci-après dénommée,

Maître Noël DOYON soussigné, Notaire Associé
de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial
à la Résidence de PARIS dénommée "Paul MICHELEZ, Noël DOYON, Jacques
MOTEL, Notaires Associés",

A reçu en la forme authentique le présent acte.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Monsieur Benjamin DANAN, Administrateur de Sociétés
demeurant à PARIS (15ème) 41 Rue Letellier.

Agissant au nom et en qualité de Président
du Conseil d'Administration de la Société Anonyme
dénommée "DAN PROMOTION" au capital de cinq cent
mille francs, ayant son siège à PARIS (8ème) 5 Rue
du Cirque, immatriculée au Registre du Commerce de
PARIS sous le n° 73 B 2226.

Monsieur DANAN nommé auxdites fonctions sui-
vant délibération du Conseil d'Administration de
ladite société tenue le 14 Juin 1976 -
dont une copie certifiée conforme du procès-verbal
est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

A établi, de la manière suivante, l'état descriptif
de division et le règlement de copropriété faisant l'objet
des présentes.

P R E A M B U L E

I - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

- 1°/ de dresser la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2°/ de déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).
- 3°/ de fixer les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.
- 4°/ d'organiser l'administration de l'immeuble.

II - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

TABLE DES MATIERES

	<u>Pages</u>
<u>PREMIERE PARTIE -</u>	
<u>DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE</u>	6
CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE	6
Section I - Désignation	
Section II - Origine de propriété	
Section III - Servitudes et charges	
CHAPITRE II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES"	54
Section I - Définition des parties communes	
Section II - Définition des parties privatives	
CHAPITRE III - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	58
<u>DEUXIEME PARTIE -</u>	
<u>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</u>	72
CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES	72
Section I - Généralités	
Section II - Usage des "parties privatives"	
1°/ Généralités	
2°/ Occupation	
3°/ Harmonie, Aspect	
4°/ Plaques professionnelles	
5°/ Modifications intérieures, Travaux	
6°/ Sécurité, Salubrité	
7°/ Tranquillité	
8°/ Dispositions diverses	

21

Section III - Usage des parties communes	
1°/ Généralités	
2°/ Encombrement	
3°/ Aspect extérieur de l'ensemble immobilier	
4°/ Services collectifs et éléments d'équipements	
5°/ Espaces libres et jardins	
6°/ Balcons, Terrasses	
Section IV - Dispositions diverses	
CHAPITRE II - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	83
Section I - Charges générales	
1°/ Définition	
2°/ Répartition	
Section II - Charges des ascenseurs et escaliers	
1°/ Définition	
2°/ Répartition	
Section III - Charges de chauffage parif et emplacement de voitures.	
1°/ Définition	
2°/ Répartition des charges de chauffage collectif	
Section IV - Règlement, Provisions, Fonds de Prévoyance, Garantie	
CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS	89
Section I - Mutations de propriété	
1°/ Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs	
2°/ Cession des caves	
3°/ Mutation entre vifs	
4°/ Mutation par décès	
Section II - Indivision - Démembrement de la propriété	
Section III - Modification des lots	
Section IV - Actions en justice	
<u>TROISIEME PARTIE -</u>	
<u>ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</u>	94
CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	94

Section I	- Généralités	
Section II	- Assemblée des copropriétaires	
	1°/ Droit de vote	
	2°/ Convocation des assemblées	
	3°/ Tenue des assemblées	
	4°/ Décisions	
	A - Décisions ordinaires	
	B - Décisions prises dans les conditions particulières de majorité	
	C - Décisions extraordinaires	
	5°/ Dispositions diverses	
CHAPITRE II	- SYNDIC	102
Section I	- Généralités	
Section II	- Désignation	
Section III	- Pouvoirs de gestion et d'administration	
	A - Entretien et travaux	
	B - Administration et gestion	
Section IV	- Pouvoirs d'exécution et de représentation	
CHAPITRE III	- CONSEIL SYNDICAL	107
CHAPITRE IV	SERVICE DE L'INDEUBLE	
<u>QUATRIEME PARTIE -</u>		
	<u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>	109
CHAPITRE I	- AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ...	109
CHAPITRE II	- RISQUES CIVILS - ASSURANCES	109
CHAPITRE III	- RECONSTRUCTION	111
CHAPITRE IV	- LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES	112
I	- Litiges	
II	- Inexécution des clauses et conditions du règlement	
III	- Domicile	
<u>CINQUIEME PARTIE -</u>		
	<u>FORMALITES</u>	114
	- Publicité foncière	
	- Pouvoirs pour publicité foncière	
	Frais	
	- Clôture	

C

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

Section I - Désignation

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble bâti sur un terrain situé à LA FERTE ALAIS (Essonne) Rue de La Grille n° 1 (prenant accès sur la Rue Saint-Firmin) d'une contenance de trois mille quatre vingt quatorze mètres carrés (3.094 m²) d'après le plan de masse, cadastré

- section C n° 48 lieudit "La Grille de Guigneville" pour une contenance de vingt ares cinquante cinq centiares..... 20 a 55 ca
- section C n° 117 lieudit "La Michaudière" pour une contenance de neuf ares quatre vingt centiares..... 9 a 80 ca

Ensemble : trente ares trente cinq centiares..... 30 a 35 ca

Ledit immeuble

, tenant :

- au nord, Monsieur Marcel LEMAITRE ou représentants,
- à l'est *le rue de la Grille* et Rue Saint-Firmin,
- au sud à Messieurs LAINE et GIUSTI ou représentants,
- à l'ouest à Messieurs Marcel LEMAITRE, CHEMIN, ROUGEOLLE et PARADIS ou représentants.

etc --



Section II - Origine de propriété

- Du chef de la Société DAN PROMOTION

Le terrain dont s'agit appartient à la SOCIETE DAN PROMOTION pour l'avoir acquis de la Société Civile Particulière dénommée "SOCIETE CIVILE FERTE HABITAT" au capital de deux cent trente et un mille francs, ayant son siège à BOIS COLOMBES (Hauts de Seine) 63 Rue des Bourguignons, constituée suivant acte reçu par Maître RIEUF, notaire à SAINT JEAN DE LUZ (Basses Pyrénées) les 4 décembre 1956 et 8 janvier 1957.

Suivant acte reçu par Maître MICHELEZ, notaire associé sus-nommé le 13 décembre 1977.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte

Audit acte, les parties ont fait des déclarations desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité civile.

Une expédition de ce contrat de vente a été publiée au bureau des hypothèques d'Etampes le 10 mars 1978, volume 5062 n° 22.

Un certificat délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques le 23 juin 1978 est négatif d'inscription, transcription, publication, mention et saisie pouvant porter atteinte à la vente du chef de la société venderesse.

Observation faite qu'un plan du terrain vendu dressé par Monsieur JOUANDON, Géomètre-Expert à la FERTE AÏAIS est demeuré annexé après mention à la minute dudit contrat de vente.

Et que la superficie figurant audit plan pour trois mille quatre vingt quatorze mètres carrés, résultait d'un arpentage fait par le géomètre sus-nommé que les parties ont reconnu exact ; en conséquence ladite contenance ainsi que le prix de vente ont été considérés comme définitifs, conformément à l'article premier du titre I du cahier des charges dont il sera ci-après parlé.

etc.

9

Section III - Servitudes et charges

Permis de construire

A) - Servitudes résultant de l'Urbanisme

Sont demeurées ci-jointes et annexées après mention et après visa de Monsieur DANAN, les pièces suivantes :

- note de renseignements d'urbanisme en date du 18 janvier 1979,
 - certificat de zones en date du 18 janvier 1979,
 - certificat de numérotage en date du 18 janvier 1979,
 - *certificat d'alignement en date du 26 février 1979.*
-
-
-
-
-
-
-
-

C) - Permis de construire

Le permis de construire l'ensemble immobilier objet des présentes a été délivré à la Société DAN PROMOTION par Monsieur le Préfet de l'Essonne, suivant arrêté n° 91-7-84 242 en date du 23 mai 1977.

Le permis de construire est ci-après littéralement rapporté :

"DEPARTEMENT DE L'ESSONNE -DIRECTION DE L'EQUIPEMENT,
"Dossier n° 91.7.84 242

"PERMIS DE CONSTRUIRE-

"Le Préfet de l'Essonne,
"Officier de la Légion d'Honneur,

"Vu le Code de l'Urbanisme ;

"Vu le Plan d'Occupation des Sols de la FERTE ALAIS,
"rendu public le 1er juillet 1976 ;

"Vu la demande de permis de construire présentée le
"15 mars 1977 par DAN PROMOTION, 5, Rue du Cirque à PARIS,
"en vue d'obtenir l'autorisation de construire 15 logements
"de 928 m2 hors oeuvre et 10 garages sur un terrain de 3 094
"cadastré section C 48 90 rue Saint Firmin à la FERTE ALAIS

"Vu l'avis du Maire ;

"Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
"consulté en application de l'article L.421-6 du Code de
"l'Urbanisme ;

"Vu l'avis des Services de la Direction Départementale
"de l'Equipement ;

"- A R R E T E -

"Article 1er. - Le permis de construire afférent aux
"travaux décrits dans la demande susvisée est accordé dans
"le cadre des règlements en vigueur aux conditions particu-
"lières ci-après :

"Article 2. - Le pétitionnaire devra :

- réaliser, en fonction des besoins, des parkings supplémen-
"taires afin d'éviter tout stationnement sur les voies pu-
"bliques ;
- se mettre en rapport avec le Service Départemental d'In-
"cendie et de Secours afin de connaître les dispositions
"à observer pour la lutte contre l'incendie : respecter no-
"tamment l'avis de ce service en date du 12 avril 1977 dont
"copie est jointe au présent arrêté ;
- céder gratuitement les terrains destinés à certains usa-
"ges collectifs ;

11

- s'acquitter vis-à-vis de la commune et du district de la
"région parisienne du montant de la taxe locale d'équipe-
"ment ;

"Article 4. - M. le Secrétaire Général,

M. le Sous-Préfet d'ETAMPES,

M. le Directeur Départemental de l'Equi-
"pement,

M. le Maire de la FERTE ALAIS,
"et toutes autorités administratives et agents de la force
"publique sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui
"sera adressé pour information à tous les chefs de services
"consultés

"Fait à EVRY, le 23 mai 1977,

"Le PREFET, pour le Préfet et par délégation,

"Pour le Directeur Départemental de l'Équipement empê-
"ché,

"L'Ingénieur divisionnaire des T.P.E,

"Chef d'Arrondissement,

"F. RIDEREAU.

"Ampliation certifiée conforme à l'original,

"l'Attaché Administratif,

" Signé : A. PERRIN".

Au surplus, une copie certifiée conforme par
Monsieur DANAN, en sa qualité sus-exprimée de l'amplia-
tion de ce permis est demeurée ci-jointe et annexée
après mention.

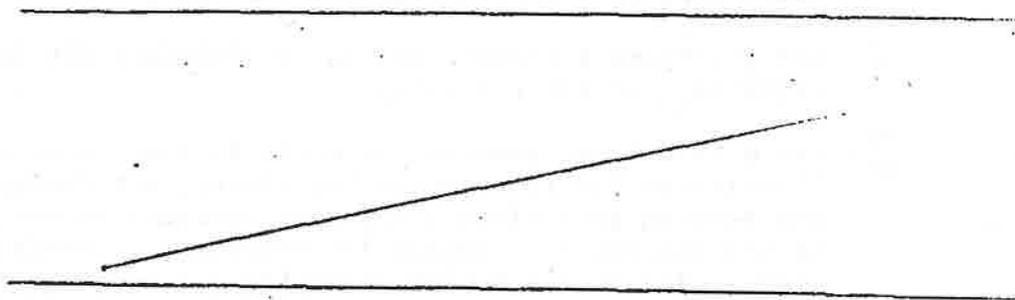
CHAPITRE II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES".

Section I - Définition des "parties communes"

Constituent des parties communes, celles de l'immeuble affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- 1) La totalité du sol bâti et non bâti du terrain ;
- 2) Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;
- 3) Les passages et voies de circulations pour voitures et piétons ;
- 4) Les jardins et espaces intérieurs avec leurs plantations et leurs équipements ;
- 5) Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc ... ;
- 6) Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;
- 7) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- 8) Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes ; les portes d'entrée des bâtiments et des sous-sols ; les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs
- 9) Les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- 10) Les conduites, canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements, etc ...), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif ;

- 11) Les gouttières, châteaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; les canalisations et tuyaux de tout-à-l'égout ;
- 12) Les colonnes et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité ; les branchements communs d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, etc ... ;
- 13) Les réseaux d'assainissement et leurs accessoires ;
- 14) Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escalier et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privés), les accès, couloirs et dégagements des caves et sous-sol et tous les dégagements communs ;
- 15) Les entrées, rampes d'accès et de sorties des garages et, s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires des aires de circulations des garages ;



- 16) Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privés ;
- 17) La vide-ordure avec son local de réception, ses gaines et ses accessoires, les boîtes à ordures ;
- 18) Les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité ;
- 19) Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
- 20) Les locaux destinés au service d'entretien de l'immeuble ;
- 21) Les locaux divers destinés au service commun de l'immeuble, tels que locaux des poubelles, garages pour bicyclettes et voitures d'enfants, etc ...

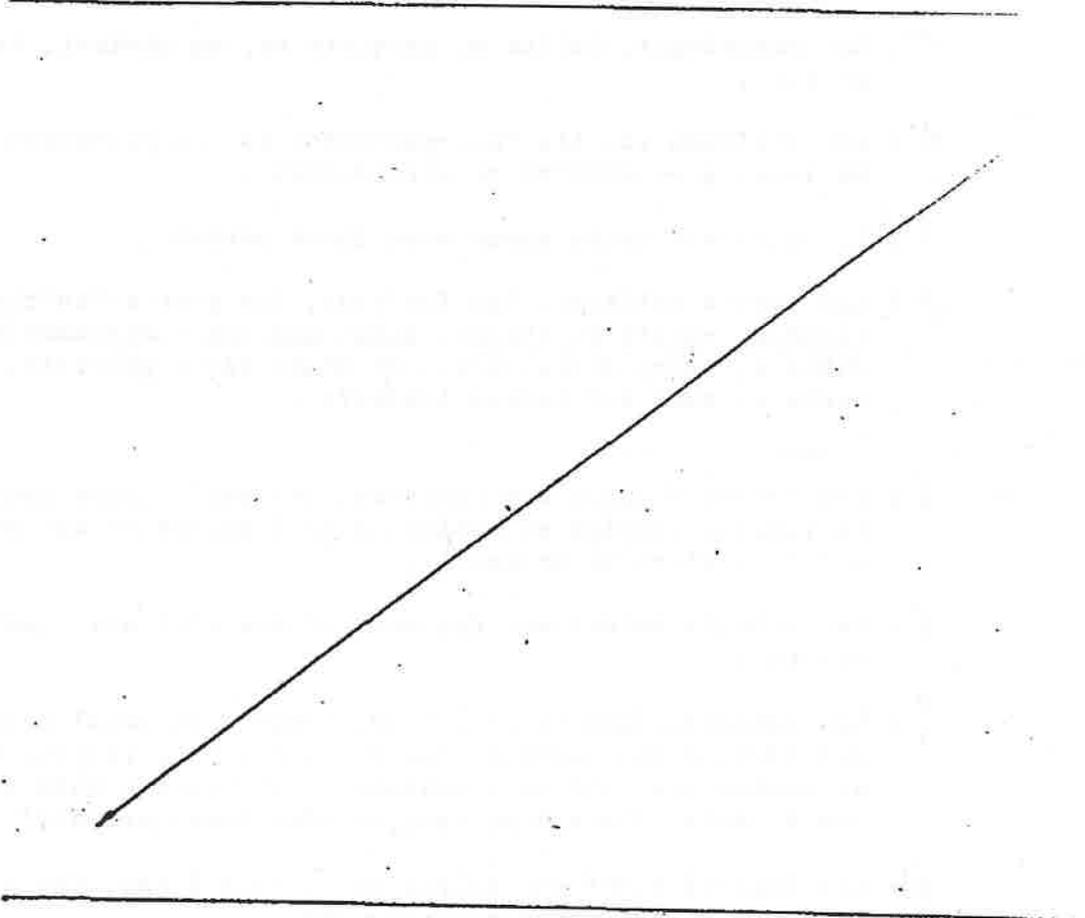
- 22) En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris éventuellement, les tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront "parties privatives"), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

Section II - Définition des parties privatives

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui sont compris dans la composition d'un lot, et comme tels sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- 1) Les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sol ;
- 2) Les plafonds (ou les faux-plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros ouvrages et structures) ;
- 3) Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- 4) Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux locatifs ;
- 5) Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;
- 6) Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- 7) Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ; les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- 8) Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc ... ;

- 5) Les installations des cuisines ;
 - 10) Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif ;
 - 11) Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc ...), les placards et penderies ; tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiseries, etc ...) ;
 - 12) Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.
-
- 

16

CHAPITRE III - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS -
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier comprendra un immeuble, dix garages couverts et fermés, treize emplacements de voitures à l'air libre.

L'immeuble sera composé :

1^o) - Au niveau 1 :

- Hall d'entrée,
- Onze caves,
- Deux studios avec jardin privatif,
- Trois deux pièces avec jardin privatif,
- Un deux/trois pièces avec jardin privatif,
- Un trois pièces avec jardin privatif.

2^o) - Au niveau 2 :

- Un local voitures d'enfants et poubelles,
- Deux deux pièces avec terrasse privative,
- Un trois pièces avec terrasse et jardin privatifs,
- Un trois/quatre pièces avec terrasse privative,
- Un quatre pièces avec terrasse et jardin privatifs,

3^o) - Au niveau 3 et 3 Bis en duplex :

- Deux appartements de trois/quatre pièces avec terrasse privative,
- Un appartement de quatre pièces avec terrasse privative.

L'immeuble est divisé en quarante neuf (49) lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après. Celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et les quotes-parts indivises des parties communes de l'immeuble.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Quote-part des parties communes générales et du sol (en 10.000èmes).

- LOT NUMERO UN (1) :

Au niveau n° 1 : un appartement orienté au sud portant le n° 1 composé de : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagement, placard et jardin privatif,

Et les six cent vingt quatre/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

624

- LOT NUMERO DEUX (2) :

Au niveau n° 1 : un appartement orienté Sud-Ouest portant le n° 2 composé de : entrée, séjour, cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C., une cave, placard et jardin privatif,

Et les cinq cent soixante neuf/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

569

- LOT NUMERO TROIS (3) :

Au niveau n° 1 : un appartement orienté Sud-Est portant le n° 3 composé de : entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., et un escalier intérieur donnant accès au niveau n° 2 composé d'une chambre mansardée et jardin privatif,

Et les six cent quarante/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

640

- LOT NUMERO QUATRE (4) :

Au niveau n° 1 : un appartement orienté Ouest portant le n° 4 composé de : entrée, séjour, cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C., placard et jardin privatif,

Et les cinq cent trente et un/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

A reporter.....

531
2.364

Report.....

2.364

- LOT NUMERO CINQ (5) :

Au niveau n° 1 : un appartement orienté Est portant le n° 5 composé de : entrée, séjour, cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C., placard et jardin privatif,

Et les cinq cent trente neuf/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

539

- LOT NUMERO SIX (6) :

Au niveau n° 1 : un studio orienté Nord-Ouest portant le n° 6 composé de : entrée, séjour, cuisine, salle de bains, W.C., placard et jardin privatif,

Et les trois cent vingt huit/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

328

- LOT NUMERO SEPT (7) :

Au niveau n° 1 : un studio orienté Nord-Est portant le n° 7 composé de : entrée, séjour, cuisine, salle de bains, W.C., placard et jardin privatif.

Et les trois cent vingt huit/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

328

- LOT NUMERO HUIT (8) :

Au niveau n° 2 : un appartement orienté au Sud portant le n° 8 composé de : entrée, séjour, salle à manger, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., placards et terrasse privative.

Et les six cent soixante seize/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

676

- LOT NUMERO NEUF (9) :

Au niveau n° 2 : un appartement orienté Sud-Est portant le n° 9 composé de : entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., placard et une terrasse privative.

A reporter.....

4.235

Report.....	4.235
Et les <u>cinq cent trente quatre/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol.....	534
- <u>LOT NUMERO DIX (10) :</u>	
Au niveau n° 2 : un appartement orienté Sud-Ouest portant le n° 10 composé de : entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., et terrasse privative,	
Et les <u>cinq cent seize/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol.....	516
- <u>LOT NUMERO ONZE (11) :</u>	
Au niveau n° 2 : un appartement orienté Nord-Est portant le n° 11 composé de : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., jardin privatif, terrasse privative et un escalier intérieur donnant accès au niveau 3 composé d'une chambre mansardée,	
Et les <u>six cent six/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol.....	606
- <u>LOT NUMERO DOUZE (12) :</u>	
Au niveau n° 2 ; un appartement orienté Nord-Ouest portant le n° 12 composé de : entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., jardin privatif, terrasse privative et un escalier intérieur donnant accès au niveau 3 composé d'une chambre mansardée,	
Et les <u>sept cent quatre vingt deux/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol.....	782
A reporter.....	6.673

8

Report.....

6.673

- LOT NUMERO TREIZE (13) :

Au niveau n° 3 : un appartement orienté au Sud portant le n° 13 composé de : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., placard, terrasse privative et un escalier intérieur donnant accès au niveau 3 Bis composé d'une chambre mansardée.

Et les neuf cent quarante deux/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

942

- LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Au niveau n° 3 : un appartement orienté Ouest portant le n° 14 composé de : entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., placard, terrasse privative et un escalier intérieur donnant accès au niveau 3 Bis composé d'une chambre, bibliothèque,

Et les huit cent quarante deux/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

842

- LOT NUMERO QUINZE (15) :

Au niveau n° 3 : un appartement orienté Est portant le n° 15 composé de : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C., placard, terrasse privative et un escalier intérieur donnant accès au niveau 3 Bis composé d'une chambre, bibliothèque,

Et les huit cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales et du sol.....

899

A reporter

9.356

Report.....	9.356
- <u>LOT NUMERO SEIZE (16) :</u> Au niveau n° 1 ; une <u>cave</u> portant le n° 1, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :</u> Au niveau n° 1 ; une <u>cave</u> portant le n° 3, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :</u> Au niveau n° 1 ; une <u>cave</u> portant le n° 4, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO DIX-NEUF (19) :</u> Au niveau n° 1 ; une <u>cave</u> portant le n° 5, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO VINGT (20) :</u> Au niveau n° 1 ; une <u>cave</u> portant le n° 6, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :</u> Au niveau n° 1 ; une <u>cave</u> portant le n° 7, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :</u> Au niveau n° 1 ; une <u>cave</u> portant le n° 8, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
A reporter.....	<hr/> 9.426

Report.....	9.426
- <u>LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :</u> Au niveau n° 1 : une <u>cave</u> portant le n° 9, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :</u> Au niveau n° 1 : une <u>cave</u> portant le n° 10, Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :</u> Au niveau n° 1 : une <u>cave</u> portant le n° 11, Et les <u>onze/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	11
- <u>LOT NUMERO VINGT SIX (26) :</u> Au niveau n° 1 : une <u>cave</u> portant le n° 12, Et les <u>treize/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	13
- <u>LOT NUMERO VINGT SEPT (27) :</u> Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 1, Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol....	40
- <u>LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :</u> Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 2, Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol....	40
- <u>LOT NUMERO VINGT NEUF (29) :</u> Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 3, Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol....	40
A reporter.....	9.590

Report.....	9.590
- <u>LOT NUMERO TRENTE (30)</u> :	
Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 4,	
Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol...	40
- <u>LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)</u> :	
Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 5,	
Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol...	40
- <u>LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)</u> :	
Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 6,	
Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol...	40
- <u>LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)</u> :	
Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 7,	
Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol...	40
- <u>LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)</u> :	
Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 8,	
Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol...	40
- <u>LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)</u> :	
Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 9,	
Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol...	40
- <u>LOT NUMERO TRENTE SIX (36)</u> :	
Au niveau du sol : un <u>box</u> pour voi- ture portant le n° 10,	
Et les <u>quarante/dix millièmes</u> des parties communes générales et du sol...	40
A reporter.....	<hr/> 9.870

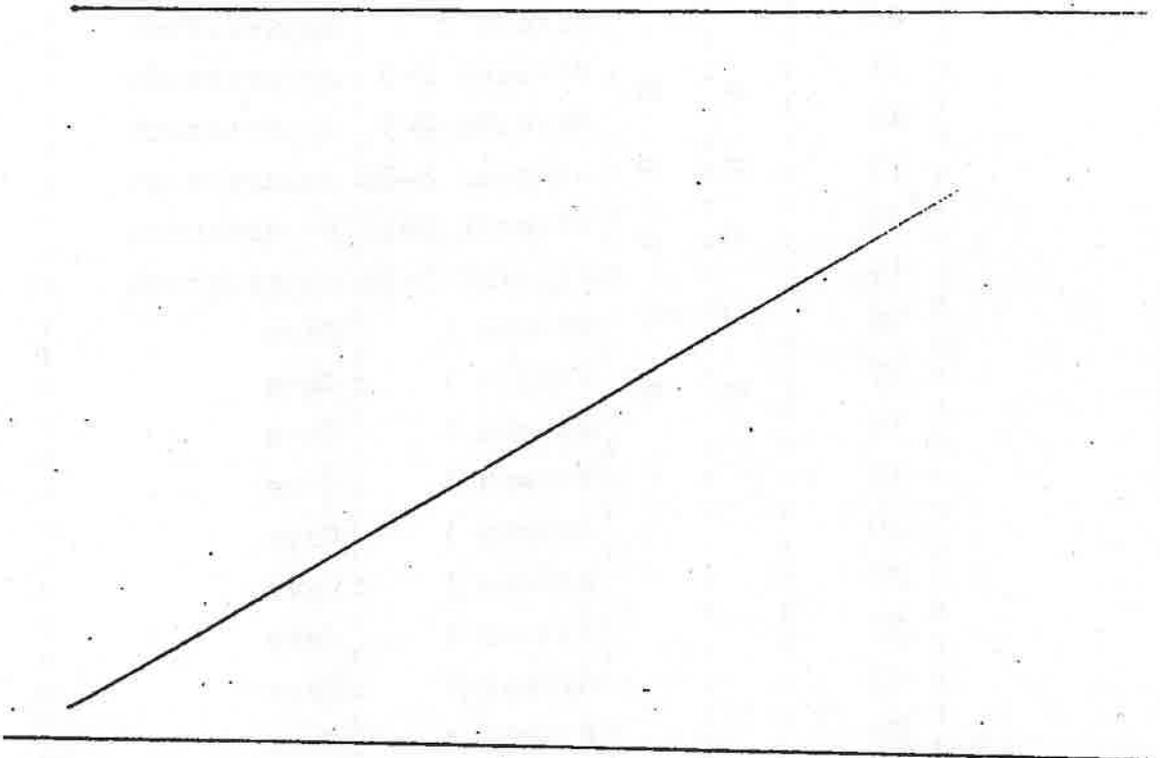
Report.....	9.870
- <u>LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) :</u> Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement de voiture</u> portant le n° 11,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) :</u> Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement de voiture</u> portant le n° 12,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) :</u> Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement de voiture</u> portant le n° 13,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE (40) :</u> Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement de voiture</u> portant le n° 14,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) :</u> Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement de voiture</u> portant le n° 15,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) :</u> Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement de voiture</u> portant le n° 16,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
A reporter.....	<hr/> 9.930

Report.....	9.930
- <u>LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)</u> : Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement</u> de voiture portant le n° 17,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)</u> : Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement</u> de voiture portant le n° 18,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)</u> : Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement</u> de voiture portant le n° 19,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)</u> : Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement</u> de voiture portant le n° 20,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)</u> : Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement</u> de voiture portant le n° 21,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
- <u>LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)</u> : Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement</u> de voiture portant le n° 22,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
A reporter.....	<hr/> 9.990

Report.....	9.990
- <u>LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49) :</u> Au niveau du sol, à l'air libre : un <u>emplacement</u> de voiture portant le n° 23,	
Et les <u>dix/dix millièmes</u> des par- ties communes générales et du sol.....	10
TOTAL : dix mille/dix millièmes....	<u>10.000</u>

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55 - 1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59.90 du 7 janvier 1959 :

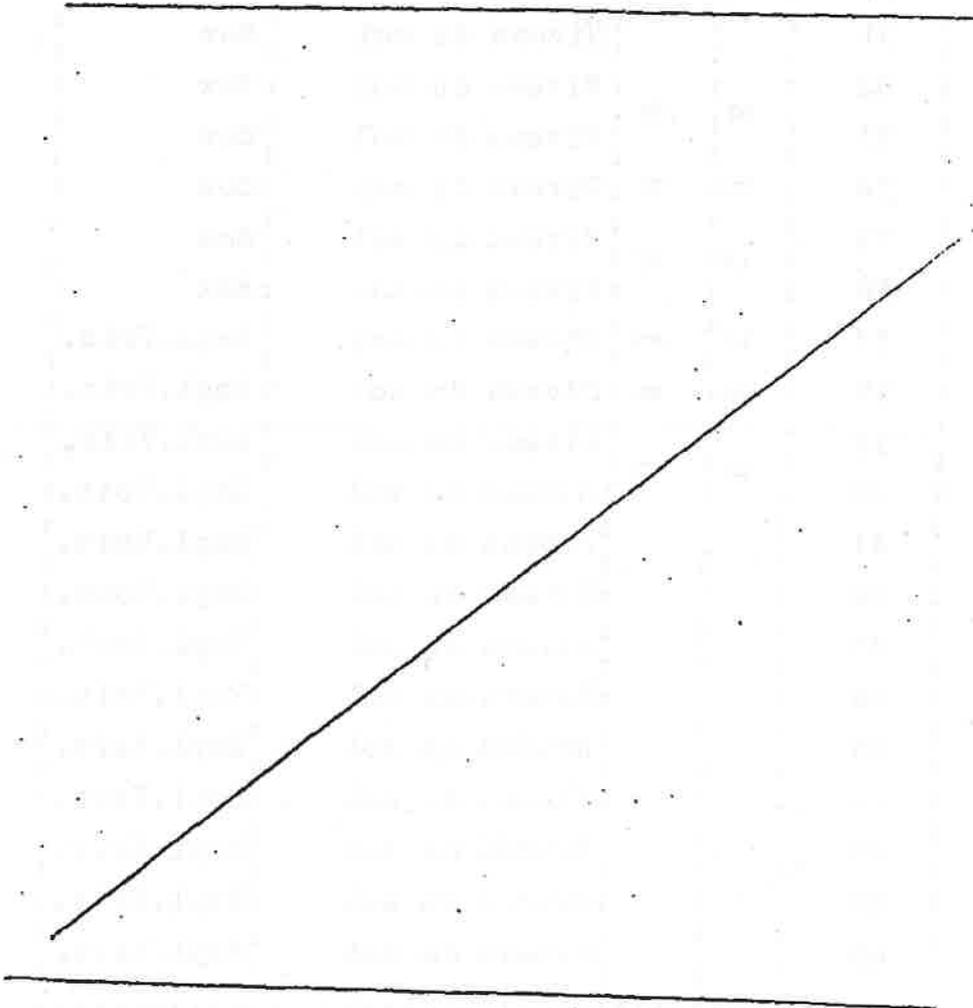


N° des lots	Bâtiment	Escalier	Situation	Nature du lot	Quote-part copropriété (en 10.000 ^e)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1			Niveau 1	Appartement	624
2			Niveau 1	Appartement	569
3			Niveaux 1-2	Appartement	640
4			Niveau 1	Appartement	531
5			Niveau 1	Appartement	539
6			Niveau 1	Studio	328
7			Niveau 1	Studio	328
8			Niveau 2	Appartement	676
9			Niveau 2	Appartement	534
10			Niveau 2	Appartement	516
11	E	E	Niveaux 2-3	Appartement	606
12			Niveaux 2-3	Appartement	782
13	U	U	Niveaux 3-3B	Appartement	942
14	Q	Q	Niveaux 3-3B	Appartement	842
15			Niveaux 3-3B	Appartement	899
16	I	I	Niveau 1	Cave	10
17	N	N	Niveau 1	Cave	10
18			Niveau 1	Cave	10
19	U	U	Niveau 1	Cave	10
20			Niveau 1	Cave	10
21			Niveau 1	Cave	10
22			Niveau 1	Cave	10
23			Niveau 1	Cave	10
24			Niveau 1	Cave	10

A reporter..... 9.446

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
			Report.....		9.446
25			Niveau 1	Cave	11
26			Niveau 1	Cave	13
27			Niveau du sol	Box	40
28			Niveau du sol	Box	40
29			Niveau du sol	Box	40
30			Niveau du sol	Box	40
31			Niveau du sol	Box	40
32			Niveau du sol	Box	40
33	E	E	Niveau du sol	Box	40
34	D	D	Niveau du sol	Box	40
35			Niveau du sol	Box	40
36	Q	Q	Niveau du sol	Box	40
37	H	H	Niveau du sol	Empl.Voit.	10
38	N	N	Niveau du sol	Empl.Voit.	10
39			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
40	U	U	Niveau du sol	Empl.Voit.	10
41			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
42			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
43			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
44			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
45			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
46			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
47			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
48			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
49			Niveau du sol	Empl.Voit.	10
Total.....					<u>10.000</u>

PLANS :

- Sont demandés ci-joints et annexés après mention
- Un plan de masse V.R.D.,
 - Un plan niveau 1.
 - Un plan niveau 2.
 - Un plan niveaux 3 et 3 bis.
 - Un plan "coupes"
 - Un plan façades sud et ouest.
 - Un plan façades nord et est.
-
- 

DEUXIEME PARTIEDROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRESChapitre I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET
DES PARTIES COMMUNESSection I - Généralités

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens

Section II - Usage des "parties privatives"

1°/ Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'usage comme bon lui semblera, des parties de l'ensemble immobilier dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'ensemble immobilier, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

2°/ Occupation

Les appartements et les locaux devront être occupés par de personnes de bonne vie et moeurs.

Ils seront, principalement, destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent il sera permis d'y exercer ~~les professions~~ suivantes : *des professions libérales,*

mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier

Sont ainsi formellement proscrits ~~l'exploitation d'un cabinet vétérinaire, d'un cabinet de radiologie,~~ l'exercice sous forme de profession ~~de la danse,~~ du chant ou de la musique, ainsi que tous bureaux commerciaux ou administratifs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

~~Les emplacements de garage sont destinés aux voitures de même et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravans ou véhicules similaires.~~

En aucun cas un emplacement de garage ne pourra être utilisé à titre de débarras.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparations est interdite.

3°/ Harmonie, Aspect

I - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

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

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qu'il est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ Plaques professionnelles

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic et soumises à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans des conditions particulières de majorité.

5°/ Modifications intérieures, Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions ci-après fixées.

6°/ Sécurité, Salubrité

I - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé. Dans les garages, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entraposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, existant dans les locaux privés, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. /

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée installés dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence et, spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonage des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareil à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage consécutif au fait de n'avoir pas informé le syndic de l'utilisation d'un conduit ou à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

IV - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toute les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie : électrophones, télévision et magnétophones, 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 constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux. Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans les garages.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, si ce n'est dans les locaux en sous-sols, à des travaux sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les SONS, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'ensemble immobilier.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'ensemble immobilier.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier, même après décès, ou par autorisation de justice.

8°/ Dispositions diverses

A/ Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaire ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès de leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudage en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonnages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vidage-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc ...

B/ En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, _____ ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/ ci-dessus, il en sera de même pour toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc. y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes câbles électriques ou téléphoniques, etc ... devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et Administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses.

Section III - Usage des parties communes

1°/ Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2°/ Encombrement

- a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

- b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.
- c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'ensemble immobilier.
- d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.
- e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.
- f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3°/ Aspect extérieur de l'ensemble immobilier

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières, visées au 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installé qu'une antenne radio et une antenne de télévision collective par cage d'escalier.

4°/ Services collectifs et éléments d'équipements

- ~~1) Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.~~
- 2) En fonction de l'organisation du service de l'ensemble immobilier, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic.
- 3) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 5°/ de la section II du présent chapitre.
- 3 4) L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5°/ Espaces libres et jardins

Les espaces libres et jardins, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulations communes.

6°/ Balcons, Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites, etc ... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus, etc ...

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront en respecter l'aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord du syndic.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à leurs frais par le syndic.

Section IV - Dispositions diverses

1°/ De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ Les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

- 3°/ En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.
- 4°/ Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

CHAPITRE II - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Section I - Charges générales

1°/ Définition

Sous réserve des stipulations particulières de la section IV du présent chapitre, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- I - a) Les frais de réparations de toutes natures, grosses ou mineures, des bâtiments, en ses différents éléments, dont notamment celles à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux et appartements), à la toiture, aux souches et conduits de fumées et de ventilations diverses, aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères et usées au tout-à-l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local) ;

Tous les frais d'entretien et de réparations de gros oeuvres et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction ;

/1

Tous les frais d'entretien, de réparations, de rénovation, de remplacement des branchements, appareils, installations et réseaux, constituant des parties communes, dont notamment les installations électriques et de gaz, y compris, s'il y a lieu, la location, la pose et l'entretien des compteurs communs ;

- b) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de peintures extérieures des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque local ou appartement ;
- c) Les frais d'entretien et de réfection des entrées, couloirs, escaliers, circulations intérieures et dégagements communs, y compris l'escalier desservant les caves et les dépendances communes de l'immeuble ;
- d) Les frais d'entretien et de réfection des locaux à usage de services communs généraux ;
- e) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes.

II - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune

- rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires ;
- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun,

ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents ;

- b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc ... ;
- c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre II de la quatrième partie ci-après ;

- d) Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti l'ensemble immobilier.

2°/ Répartition

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes.

Section II - :

Charge des escaliers

1°/ Définition

Les charges afférentes aux escaliers des différents bâtiments comprennent :

- 1) Les réparations nécessitées par l'usure des marches et des contremarches et, s'il y a lieu, des tapis posés dans les escaliers.
- 2) L'entretien et la réfection des peintures ou revêtements muraux des cages d'escaliers.

2°/ Répartition

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies. Ce compte fera l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés, dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ci-après :

	<u>En</u> <u>millièmes</u>
- <u>Lot n° 1</u> : soixante six/millièmes.....	66
- <u>Lot n° 2</u> : soixante/millièmes.....	60
- <u>Lot n° 3</u> : soixante huit/millièmes.....	68
- <u>Lot n° 4</u> : cinquante six/millièmes.....	56
- <u>Lot n° 5</u> : cinquante sept/millièmes.....	57
- <u>Lot n° 6</u> : trente cinq/millièmes.....	35
- <u>Lot n° 7</u> : trente cinq/millièmes.....	35
- <u>Lot n° 8</u> : soixante et onze/millièmes...	71
- <u>Lot n° 9</u> : cinquante six/millièmes.....	56
- <u>Lot n° 10</u> : cinquante cinq/millièmes....	55
- <u>Lot n° 11</u> : soixante quatre/millièmes...	64
- <u>Lot n° 12</u> : quatre vingt trois/millièmes	83
- <u>Lot n° 13</u> : cent/millièmes.....	100
- <u>Lot n° 14</u> : quatre vingt neuf/millièmes.	89
- <u>Lot n° 15</u> : quatre vingt quatorze/ millièmes.....	94
- <u>Lot n° 16</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 17</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 18</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 19</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 20</u> : un/millièmes.....	1
- <u>Lot n° 21</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 22</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 23</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 24</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 25</u> : un/millième.....	1
- <u>Lot n° 26</u> : un/millième.....	1
TOTAL : mille/millièmes.....	<u><u>1.000</u></u>

Section III - charges des garages et emplacements de voitures

1°/ Définition

Les charges spéciales aux garages et emplacements de voitures comprennent les dépenses d'entretien et de réparations y afférentes et, le cas échéant la consommation d'eau constatée par un compteur spécial.

2°/ Répartition

Les charges des garages et emplacements de voitures seront réparties entre les différents copropriétaires des lots considérés dans les proportions indiquées dans l'état de répartition de charges ci-après :

	<u>En</u> <u>millièmes</u>
- <u>Lot n° 27</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 28</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 29</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 30</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 31</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 32</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 33</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 34</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 35</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 36</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 37</u> : quarante quatre/millièmes.....	44
- <u>Lot n° 38</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 39</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 40</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 41</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 42</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 43</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 44</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 45</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 46</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 47</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 48</u> : quarante trois/millièmes.....	43
- <u>Lot n° 49</u> : quarante trois/millièmes.....	43
TOTAL : mille/millièmes.....	<u>1.000</u>

h6

Section IV - Règlement, Provisions, Fonds de Prévoyance, Garantie

I - 1°/ Les copropriétaires verseront au syndic :

- a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.
- b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2°/ Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II - 1°/ Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

67

3°/ Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS -
MODIFICATION DES LOTS

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

Section I - Mutations de propriété

1°/ Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

2°/ Cession des caves

La mutation séparée des caves est interdite par le présent règlement. Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'immeuble, les lots à usage de cave ne pourront être cédés qu'avec l'appartement au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3°/ Mutation entre vifs

I - Sauf conventions particulières passées entre l'ancien et le nouveau copropriétaire et portées à la connaissance du syndic lors de la formalité d'avis ci-après exposée au II, ceux-ci sont tenus au paiement des sommes mises en recouvrement de la manière suivante.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndic du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du syndic du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndic à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux conditions et formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndic des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

II - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit 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'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

4°/ Mutation par décès

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisible à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement entre les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

Section II - Indivision - Démembrement de la propriété

I - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du tribunal grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus au I de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Section III - Modification des lots

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes, et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

- 1°/ Au syndic de l'ensemble immobilier alors en fonction ;
- 2°/ Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

Section IV - Actions en justice

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Section I - Généralités

1°/ La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

2°/ Il est dénommé : Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble à La Ferté Alais, 1 Rue de la Grille.

Il a son siège à l'immeuble.

3°/ Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il prend fin si la totalité de l'ensemble immobilier vient appartenir à une seule personne.

4°/ Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat dans les conditions ci-après exposées.

Section II - Assemblée des copropriétaires

1°/ Droit de vote

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'ensemble immobilier et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

2°/ Convocation des assemblées

I - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'ensemble immobilier se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le 30 juin au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

III - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

IV - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état; ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ Tenue des assemblées

I - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président. En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

Mais, en aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les noms et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Mais chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III - Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

A - Décisions ordinaires

I - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

- a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.
 - b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.
 - c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.
-

- d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou la cession de droits de mitoyenneté.
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc ...).

II - Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'auront pas à être renouvelées.

C - Décisions extraordinaires

I - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

- a) décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.
- b) compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux b) et e) du paragraphe B ci-dessus.

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix.

5°/ Dispositions diverses

I - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965.
- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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 présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

II - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires mêmes les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défailants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE II - SYNDIC

Section I - Généralités

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'ensemble immobilier et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procèdera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes,

le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

Section II - Désignation

I - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II, 4^o, B, ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, *et laquelle sera nommée* exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Section III - Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'ensemble immobilier.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

A - Entretien et travaux

I - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

III - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

IV - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

B - Administration et gestion

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'ensemble immobilier et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les taxes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'ensemble immobilier.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat,

le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat, et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'ensemble immobilier, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

Section IV - Pouvoirs d'exécution et de représentation

I - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

II - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble immobilier et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

- a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.
- b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.
- c) Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes,

le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical pourra à tout moment être institué par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision extraordinaire, aux conditions de majorité prévues au 4°/ C de la section II du chapitre I de la présente partie.

Le Conseil syndical sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale, statuant dans les conditions de majorité ci-dessus, fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I - La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages-et-intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'ensemble immobilier).

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc ...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III - En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V - 1°/ Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui ;

- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle, en tant qu'occupant.

2°/ Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

VI - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

VII - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

CHAPITRE III - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité des voix, la reconstruction ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 visées ci-dessus au chapitre I de la présente partie sont applicables.

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet.

CHAPITRE IV - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III).

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du code de procédure civile.

II - Inexécution des clauses et conditions du règlement

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

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

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

III - Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

CINQUIEME PARTIEFORMALITESPUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au bureau des hypothèques d' ETAMPES (premier bureau) conformément à la loi du 10 juillet 1975 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS

Pour l'établissement de tous actes rectificatifs, confirmatifs ou de réitération des présentes nécessaires en cas d'erreur ou pour la publicité foncière, les parties donnent pouvoir à Monsieur Jean HALOUIS et Monsieur Bernard MOLLIERE, tous deux clercs de notaires-----
demeurant ----- à PARIS 17ème - 128 boulevard de Courcelles avec faculté d'agir séparément.

FRAIS

~~Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge de la Société DAN PROMOTION, qui s'oblige à les supporter.~~

DONT ACTE

Comprenant :

-	CENT QUINZE	pages
-	vingt et un	blancs barrés
-	quinze	lignes entières rayées nulles
-	trois	chiffres rayés nuls
-	vingt six	mots nuls

~~FAIT ET PASSE à PARIS 17ème - 128 boulevard de Courcelles,
 au siège de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office
 Notarial à la résidence de PARIS, dénommée "Paul MICHSLER, Noël
 DOYON, Jacques MOTEL, Notaires associés".~~

~~UN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF.~~

Le

Et après lecture faite par M. J. J. J. J.

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes,
 chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent
 acte, et les signatures ont été recueillies par M. *Toullier Gillet*

Toullier Gillet
 Clerc de Notaire, habilité à cet effet.

Le présent acte a été signé par le clerc habilité et le
 notaire.

Suivent les signatures.

Le soussigné Jacques MOTEL , Notaire associé, de la S.C.P. Paul MICHELEZ - Noël DOYON - Jacques MOTEL, Notaires Associés à Paris, 128, Boulevard de Courcelles, CERTIFIE :

1° - que la présente copie écrite sur soixante-quatorze pages, a été exactement collationnée et est conforme à la minute et l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve ----- renvois ----- blancs bâtonnés ----- lignes entières et ----- mots rayés nuls

2° - Que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

en ce qui concerne la société, sur le vu de son RC PARIS,
73 B 2226

Paris, le 28 Juin 1979

J. Motel



MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]