

CHAMONIX SUD

La Roseraie

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

PARTIE PRELIMINAIRE

=====

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Article 1er - Désignation

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie) rue du Lyret numéro 640, cadastré Lieudit "Le Praz Conduit" Section D numéros, savoir :

- 4.277 lieudit "LE PRAZ CONDUIT"	:	
pour quatre ares quatre vingt trois cen-	:	
tiars,ci.....	:	4 a 83 ca
	:	
- 4.282 lieudit "LE PRAZ CONDUIT"	:	
pour trente cinq centiars,ci.....	:	35 ca
	:	
- 4.283 lieudit "LE PRAZ CONDUIT"	:	
pour quarante quatre centiars,ci.....	:	44 ca
	:	
- 4.284 lieudit "LE PRAZ CONDUIT"	:	
pour onze centiars,ci.....	:	11 ca
	:	-----
<u>TOTAL EGAL</u> : CINQ ares SOIXANTE	:	
TREIZE centiars,ci.....	:	5 a 73 ca
	:	=====

OBSERVATION FAITE que la "SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD" est propriétaire d'un plus grand immeuble dont la désignation suit :

- Bâtiment précédemment à usage d'hôtel, sol, aissances et terrain attenants situés à CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie), figurant au cadastre Section D lieudit "LE PRAZ CONDUIT" sous les numéros :

- * 939 pour 5 ares 42 centiars
- * 940 pour 14 ares 45 centiars
- * 941 pour 10 ares 95 centiars
- * 942 pour 1 are 88 centiars
- * 3.135 pour 8 ares 71 centiars
- * 3.136 pour 4 ares 41 centiars
- * 3.139 pour 2 ares 42 centiars

d'une contenance totale de 48 ares 24 centiars.

Et que pour procéder aux ventes des différents locaux de l'immeuble construit et de la fraction de terrain qui lui est affecté, elle a :

I. - Fait établir le DOCUMENT D'ARPENTAGE prescrit par l'article 19 du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq par Monsieur Marcel HONNORE, Géomètre-Expert à CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie); ledit document d'arpentage numéro 3.518 portant sur les unités cadastrales suivantes :

- Section D lieudit "LE PRAZ CONDUIT" : numéro 939 pour cinq ares quarante deux centiares, ci.....	: : : :	5 a 42 ca
- Section D même lieudit, numéro 940 pour quatorze ares quarante cinq centiares, ci.....	: : : :	14 a 45 ca
<u>TOTAL EGAL</u> : DIX NEUF ares QUATRE VINGT SEPT centiares, ci.....	: : : : :	19 a 87 ca =====

A. - Document d'arpentage

Il résulte de ce document d'arpentage :

- Que les unités cadastrales ci-après dépendant de la Section D lieudit "LE PRAZ CONDUIT" ont été, savoir:

- le numéro 939 divisé en trois parcelles respectivement cadastrées :

- Section D numéro 4.277 lieudit "LE PRAZ CONDUIT" pour 4 ares 83 centiares,
- Section D numéro 4.278 même lieudit pour 1 centiare,
- Section D numéro 4.279 même lieudit pour 58 centiares,

- le numéro 940 divisé en quatre parcelles respectivement cadastrées :

- Section D numéro 4.282 lieudit "LE PRAZ CONDUIT" pour 35 centiares,
- Section D numéro 4.283 même lieudit pour 44 centiares,
- Section D numéro 4.284 même lieudit pour 11 centiares,
- Section D numéro 4.285 même lieudit pour 13 ares 55 centiares.

B. - Désignation des terrains formant l'assiette de la présente copropriété

Les parcelles cadastrées Section D lieudit "LE PRAZ CONDUIT", savoir :

Numéros :

- 4.277 pour quatre ares quatre vingt trois centiares,ci.....	:	4 a 83 ca
Issue de la parcelle D 939	:	
- 4.282 pour trente cinq centia- res,ci.....	:	35 ca
- 4.283 pour quarante quatre cen- tiares,ci.....	:	44 ca
- 4.284 pour onze centiares,ci...	:	11 ca
Issues de la parcelle D 940	:	
<u>TOTAL EGAL : CINQ ares SOIXANTE</u> <u>TREIZE centiares,ci.....</u>	:	5 a 73 ca

C. - Désignation des parcelles exclues de l'assiette de la copropriété, objet des présentes.

Les parcelles cadastrées Section D lieudit "LE PRAZ CONDUIT", savoir :

Numéros :

- 4.278 pour un centiares,ci.....	:	1 ca.
- 4.279 pour cinquante huit cen- tiares,ci.....	:	58 ca
Issues de la parcelle D 939	:	
- 4.285 pour treize ares cin- quante cinq centiares,ci.....	:	13 a 55 ca
Issue de la parcelle D 940	:	
- 941 pour dix ares quatre vingt quinze centiares,ci.....	:	10 a 95 ca
A reporter :	:	25 a 09 ca

Report.....	25 a 09 ca
- 942 pour un are quatre vingt huit centiares, ci.....	1 a 88 ca
- 3.135 pour huit ares soixante et onze centiares, ci.....	8 a 71 ca
- 3.136 pour quatre ares quarante et un centiares, ci.....	4 a 41 ca
- 3.139 pour deux ares quarante deux centiares, ci.....	2 a 42 ca
<u>TOTAL EGAL : QUARANTE DEUX ares</u> <u>CINQUANTE ET UN centiares, ci.....</u>	42 a 51 ca
	=====

ETANT PRECISE que le document d'arpentage visé ci-dessus, sera publié au bureau des hypothèques de BONNEVILLE en même temps que le présent règlement de copropriété.

II. - La Société comparante a également obtenu une AUTORISATION DE DIVISION.

Il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré par la Préfecture de la HAUTE SAVOIE (portant mention : Pour le Préfet et par délégation, l'Ingénieur Divisionnaire des T.P.E., Chargé du Groupe Urbanisme Opérationnel - Construction, - signé : "J. BUOB -) en date à ANNECY le 17 Juin 1976 sous le numéro - 76/74/056/013 13 - que la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD a obtenu l'autorisation de division en vue de la présente copropriété.

Laquelle pièce est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Il est précisé en outre, que l'immeuble, objet du présent acte est situé à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. de CHAMONIX SUD créée par arrêté de Monsieur le Préfet de la HAUTE SAVOIE le dix huit août mil neuf cent soixante quinze, et qu'il sera également créé soit une association syndicale soit une union de syndicats, groupant tous les propriétaires d'immeubles ou de locaux dépendant de la Z.A.C. et destinée à gérer les espaces verts, voies de circulation, éléments d'équipement communs, et toutes parties communes à l'ensemble.

Enfin, il sera créé au profit de l'immeuble, objet des présentes, une servitude de passage pour accéder à la rue du Lyret.

Article 2 - Description

L'immeuble, objet des présentes, est composé d'un bâtiment dit "LA ROSERAIE" élevé sur terre plein d'un rez de jardin et de quatre étages, comprenant dix-huit appartements, douze placards à skis et des locaux à usage commun.

Il comporte une entrée principale située à l'entre-sol à laquelle on accède par un perron extérieur, et une cage d'escalier équipée d'un ascenseur et un local vide-ordures.

Il comprend :

Au rez-de-jardin

- un escalier intérieur accédant à l'entre-sol et aux quatre étages,
- un local pour les voitures d'enfants, vélos, skis,
- un local destiné à la chaufferie,
- un placard pour le passage des gaines électriques,
- trois appartements de deux pièces numérotés de 1 à 3 inclus,
- un accès intérieur à l'appartement numéro 1,
- trois accès extérieurs aux appartements numé-ros 1 à 3,
- jardins privatifs de part et d'autre du bâti-ment.

A l'entre-sol

- un hall d'entrée,
- un ascenseur desservant les demis paliers situés entre les premier et deuxième, deuxième et troisième, troisième et quatrième étages,
- un local vide-ordures.

Au premier étage

- quatre appartements de deux pièces numérotés de 4 à 7 inclus,
- quatre accès intérieurs à ces appartements,

- inclus, - quatre placards à skis numérotés de 19 à 22
- un placard pour le passage des gaines électriques.

Au deuxième étage

- de 8 à 11 inclus, - quatre appartements de deux pièces numérotés
- quatre accès intérieurs à ces appartements,
- inclus, - quatre placards à skis numérotés de 23 à 26
- un placard pour le passage des gaines électriques.

Au troisième étage

- de 12 à 15 inclus, - quatre appartements de deux pièces numérotés
- quatre accès intérieurs à ces appartements,
- inclus, - quatre placards à skis numérotés de 27 à 30
- un placard pour le passage des gaines électriques.

Au quatrième étage

- et 18, - deux appartements de deux pièces numéros 16
- un appartement de quatre pièces numéro 17,
- trois accès intérieurs aux appartements numérotés de 16 à 18 inclus,
- un placard pour le passage des gaines électriques.

A chaque demis-palier

- un local vide-ordures,
- ascenseur.

P L A N S

Sont demeurés annexés après mention, savoir :

- Un plan d'état des lieux.
- Un plan du rez de jardin.
- Un plan des 1er, 2ème et 3ème étages
- Un plan du 4ème étage
- Un plan des façades Nord-Est, Sud-Est.
- Un plan des façades Nord-Ouest, Sud-Ouest.

PREMIERE PARTIE

=====

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

1.- Définition des parties privatives

Article 3 -

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements,

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes"),

Les cloisons intérieures avec leurs portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres les balcons particuliers,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central,

Les installations de la cuisine, éviers, etc...

Les placards et penderies,

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces,

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

Les parties privatives comprennent en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les terrasses et jardins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

II.- Définition des parties communes

Article 4 -

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et des jardins ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;

Les couvertures des immeubles ;

Les souches des cheminées ;

Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les tuyaux de chute d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égoût, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux, en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines ;

Le local de la chaufferie, celui de la machine de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles ;

Les autres locaux communs ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, l'escalier ses cage et palier, le local pour bicyclettes, voitures d'enfants et skis ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cuve à mazout, les glaces, tapis, baillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qui seront parties privatives).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Article 5 - Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des jardins constituant des parties communes;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 -

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

DEUXIEME PARTIE

=====

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7 - Désignation des lots

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de trente (30) lots numérotés de 1 à 30 inclus.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise des parties communes. Cette quote part est exprimée en DIX MILLIEMES (10.000èmes).

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

A/APPARTEMENTS

REZ-DE-JARDIN

LOT NUMERO 1 -Un appartement situé au rez-de-jardin formant l'angle Sud-Est Nord-Ouest du bâtiment, ayant son accès en arrivant du hall d'entrée en descendant un demi-palier, première porte à gauche,

Il comprend : séjour avec cuisine incorporée et accès au jardin privatif ci-après, une chambre, salle de bains avec water-closets, placards,

Droit à la jouissance exclusive et particulière du jardin privatif situé de part et d'autre de l'appartement et désigné au plan ci-annexé par les lettres A B C D.

Et les CINQ CENT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes, ci

502/10.000^e

LOT NUMERO 2 - Un appartement situé au rez-de-jardin formant l'angle Sud-Ouest - Nord-Ouest du bâtiment ayant son accès par le jardin privatif.

Il comprend : séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains, cabinet d'aisances, dégagement, placard,

Droit à la jouissance exclusive et particulière du jardin privatif situé de part et d'autre de l'appartement et désigné au plan ci-annexé par les lettres C D E F.

Et les CINQ CENT QUATRE VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes ci

589/10.000^e

LOT NUMERO 3 -Un appartement situé au rez-de-jardin formant l'angle Nord-Ouest - Nord-Est du bâtiment, ayant son accès par le jardin privatif.

Il comprend : séjour avec cuisine et particulière du jardin privatif situé de part et d'autre de l'appartement et désigné au plan ci-annexé par les lettres E F G H.

Et les CINQ CENT TRENTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

539/10.000^e

1.670/10.000^e

Report

1.630/10.000è

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO 4 - Au premier étage en arrivant par l'ascenseur, sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à gauche, un appartement comprenant : séjour, avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains avec water-closets, placards,

Et les QUATRE CENT CINQUANTE SIX SIX/DIX MILLIEMES des parties communes, ci

456/10.000è

LOT NUMERO 5 - Au premier étage en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, au fond du couloir à gauche, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisine incorporée, salle de bains, cabinet d'aisances, dégagement, placards,

Et les CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

599/10.000è

LOT NUMERO 6 - Au premier étage en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, au fond du couloir à droite, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains, cabinet d'aisances, dégagement, placards,

Et les CINQ CENT QUARANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

547/10.000è

LOT NUMERO 7- Au premier étage en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à droite, un appartement comprenant : séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains, avec water-closets, placards,

Et les QUATRE CENT DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.

412/10.000è

A reporter

3.644/10.000è

report

3.644/10.000è

DEUXIEME ETAGE

LOT NUMERO 8 - Au deuxième étage en arrivant par l'ascenseur, sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à gauche, un appartement comprenant : séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains avec water-closets, placards,

Et les QUATRE CENT CINQUANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

458/10.000è

LOT NUMERO 9 - Au deuxième étage en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, au fond du couloir à gauche, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisine incorporée, salle de bains, cabinet d'aisances, dégagement, placards,

Et les SIX CENT UN/ DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

601/10.000è

LOT NUMERO 10 - Au deuxième étage en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, au fond du couloir à droite, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains, cabinet d'aisances, dégagement, placards,

Et les CINQ CENT QUARANTE NEUF /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

549/10.000è

LOT NUMERO 11 - Au deuxième étage en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à droite, un appartement comprenant : séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains avec water-closets, placards,

Et les QUATRE CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

414/10.000è

A reporter

5.666/10.000è

report 5.666/10.000è

TROISIEME ETAGE

LOT NUMERO 12 - Au troisième étage en arrivant par l'ascenseur, sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à gauche, un appartement comprenant : séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains avec water-closets, placards,

Et les QUATRE CENT SOIXANTE/
DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

460/10.000è

LOT NUMERO 13 - Au troisième étage, en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, au fond du couloir à gauche, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisine incorporée, salle de bains, cabinet d'aisances, dégagement, placards,

Et les SIX CENT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

604/10.000è

LOT NUMERO 14 - Au troisième étage, en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, au fond du couloir à droite, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains, cabinet d'aisances, dégagement, placards,

Et les CINQ CENT CINQUANTE DEUX/
DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

552/10.000è

LOT NUMERO 15 - Au troisième étage en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à droite, un appartement comprenant : séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains, avec water-closets, placards,

Et les QUATRE CENT SEIZE/
DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

416/10.000è

A reporter

7.698/10.000è

report

7.698.10.000è

QUATRIEME ETAGE

LOT NUMERO 16 - Au quatrième étage, en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à gauche, un appartement comprenant : séjour avec cuisine incorporée, une chambre, salle de bains avec water-closets, dégagement, placards,

Et les QUATRE CENT QUATRE VINGTS/
DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

480/10.000è

LOT NUMERO 17 - Au quatrième étage, en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, au fond du couloir, porte face, un appartement comprenant : entrée, séjour, trois chambres dont une avec salle de bains incorporée, cuisine, salle de bains avec water-closets, dégagement, cabinet d'aisances, placards,

Et les MILLE CENT SOIXANTE DIX
HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

1.178/10.000è

LOT NUMERO 18 - Au quatrième étage, en arrivant par l'ascenseur sur le demi-palier, en montant l'escalier, première porte à droite, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisine incorporée, une chambre avec salle de bains, cabinet d'aisances, placards,

Et les CINQ CENT DOUZE./
DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

512/10.000è

B/ PLACARDS A SKIS

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO 19 - Un placard à skis situé au premier étage,

Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....

11/10.000è

A reporter

9.879/10.000è

report	9.879/10.000è
<p><u>LOT NUMERO 20</u> - Un placard à skis situé au premier étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
<p><u>LOT NUMERO 21</u> - Un placard à skis situé au premier étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
<p><u>LOT NUMERO 22</u> - Un placard à skis situé au premier étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
 DEUXIEME ETAGE ----- 	
<p><u>LOT NUMERO 23</u> - Un placard à skis situé au deuxième étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
<p><u>LOT NUMERO 24</u> - Un placard à skis situé au deuxième étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
<p><u>LOT NUMERO 25</u> - Un placard à skis situé au deuxième étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
<p><u>LOT NUMERO 26</u> - Un placard à skis situé au deuxième étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
 TROISIEME ETAGE ----- 	
<p><u>LOT NUMERO 27</u> - Un placard à skis situé au troisième étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes, ci.....</p>	11/10.000è
A reporter	9.967/10.000è

report	9.967/10.000è
LOT NUMERO 28 - Un placard à skis situé au troisième étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes,ci.....	11/10.000è
LOT NUMERO 29 - Un placard à skis situé au troisième étage, Et les ONZE DIX MILLIEMES des parties communes,ci.....	11/10.000è
LOT NUMERO 30 - Un placard à skis situé au troisième étage, Et les ONZE /DIX MILLIEMES des parties communes,ci.....	11/10.000è
TOTAL égal à l'unité:DIX MILLE/ DIX MILLIEMES,ci.....	----- 10.000/10.000è =====

 TABLEAU RECAPITULATIF

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

oh

M 2
habitable

29,35
34,65
11
28,00
37,95
11
27,70
28,00
37,95
11
27,70
28,00
37,95
11
27,70
29,05
26,85
32,90

633,25

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part ppte du sol en 10.000s
1	2	3	4	5	6
1					
2			R.d.J.	Appartement	502
3			R.d.J.	"	589
4			R.d.J.	"	539
5			1er Et.	"	456
6	H	H	1er Et.	"	599
7			1er Et.	"	547
8			1er Et.	"	412
9			2è Et.	"	458
10	D	D	2è Et.	"	601
11			2è Et.	"	549
12			2è Et.	"	414
13			3è Et.	"	460
14	Q	Q	3è Et.	"	604
15			3è Et.	"	552
16			3è Et.	"	416
17			4è Et.	"	480
18			4è Et.	"	1.178
19	H	H	4è Et.	"	512
20			1er Et.	Placard à skis	11
21			1er Et.	"	11
22			1er Et.	"	11
23	N	N	1er Et.	"	11
24			2è Et.	"	11
25			2è Et.	"	11
26			2è Et.	"	11
27	D	D	2è Et.	"	11
28			3è Et.	"	11
29			3è Et.	"	11
30			3è Et.	"	11

TOTAL 10.000/10.000

=====

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8 -

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

CHAPITRE 2

USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 9 -

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

a) Occupation

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

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

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

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

b) Bruits

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

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

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons

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

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

d) Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifié bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

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

e) Antennes

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit du bâtiment ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

h) Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux "parties communes" quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) Radiateurs

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

k) Entretien des canalisations
d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations

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

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

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

l) Responsabilité

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

m) Ramonages

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

n) Surcharge des planchers

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

o) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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

p) Jardins

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.

CHAPITRE 3

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Article 10 -

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

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement --- veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire -- usage.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires (et les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, ma-

tières sales ou encombrantes, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

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

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

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

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 11 -

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges
- et, pour chacune d'elles, de fixer :

- les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
- et la quotité que devra en supporter chacun des lots.

CHAPITRE I

CHARGES GENERALES

1 - Définition

Article 12 -

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, aux termes des articles 14, 16, 18, et 20 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque

forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs de l'ensemble immobilier

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

Les salaires, (ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ;

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs ;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égoût, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égoût, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, à la porte d'entrée,

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives".

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons et balustrades, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors "parties privatives".

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances".

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

2 - Répartition

Article 13

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE 2

CHARGES D'ENTRETIEN DU HALL D'ENTREE ET DE L'ESCALIER

04 Vm 1

1- Définition

Article 14

Les charges d'entretien du hall d'entrée et de l'escalier comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers.

2 - Répartition

Article 15 -

Les charges d'entretien de l'escalier, de ses tapis, s'il en existe, seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 1 et 4 à 18 inclus, dans les proportions suivantes :

<u>LOT NUMERO 1</u> TROIS CENT TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES, ci.....	334/10.000è
<u>LOT NUMERO 4</u> TROIS CENT QUATRE/DIX MILLIEMES, ci.....	304/10.000è
<u>LOT NUMERO 5</u> QUATRE CENTS/DIX MILLIEMES, ci...	400/10.000è
<u>LOT NUMERO 6</u> TROIS CENT SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES, ci.....	364/10.000è
<u>LOT NUMERO 7</u> DEUX CENT SOIXANTE QUINZE/DIX MILLIEMES, ci.....	275/10.000è
<u>LOT NUMERO 8</u> CINQ CENT QUARANTE NEUF/DIX MIL- LIEMES, ci.....	549/10.000è
<u>LOT NUMERO 9</u> SEPT CENT VINGT TROIS/DIX MIL- LIEMES, ci.....	723/10.000è
<u>LOT NUMERO 10</u> SIX CENT CINQUANTE NEUF/DIX MIL- LIEMES, ci.....	659/10.000è
<u>LOT NUMERO 11</u> QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX, SEPT/DIX MILLIEMES, ci.....	497/10.000è
<u>LOT NUMERO 12</u> SIX CENT TREIZE/DIX MILLIEMES, ci.	613/10.000è
A reporter.....	4718/10.000è

Report.....	4718/10.000è
<u>LOT NUMERO 13</u>	
HUIT CENT SEPT/DIX MILLIEMES, ci.	807/10.000è
<u>LOT NUMERO 14</u>	
SEPT CENT TRENTE SIX/DIX MIL- LIEMES, ci.....	736/10.000è
<u>LOT NUMERO 15</u>	
CINQ CENT CINQUANTE CINQ/DIX MILLIEMES, ci.....	555/10.000è
<u>LOT NUMERO 16</u>	
SEPT CENT QUATRE/DIX MILLIEMES, ci.....	704/10.000è
<u>LOT NUMERO 17</u>	
MILLE SEPT CENT VINGT NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	1729/10.000è
<u>LOT NUMERO 18</u>	
SEPT CENT CINQUANTE ET UN/DIX MILLIEMES, ci.....	751/10.000è
TOTAL égal à l'unité : DIX MILLE/DIX MILLIEMES, ci.....	10.000/10.000è =====

Les lots non compris dans la présente réparti-
tion n'y participeront en rien.

CHAPITRE 3
CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR

1 - Définition

3

Article 16

Les charges d'entretien de l'ascenseur compren-
nent :

- Toutes les dépenses entraînées par l'entretien
les réparations grosses et menues et même le remplace-
ment de l'ascenseur et de ses accessoires, y compris
les câbles et le moteur.

- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur.

- Le coût de la location des compteurs.

- L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

2 - Répartition

Article 17 -

Les charges d'entretien de l'ascenseur seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 4 à 18 inclus, dans les proportions suivantes :

<u>LOT NUMERO 4</u>	Q 03
DEUX CENT VINGT/DIX MILLIEMES, ci..	220/10.000è
<u>LOT NUMERO 5</u>	
DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	289/10.000è
<u>LOT NUMERO 6</u>	
DEUX CENT SOIXANTE TROIS/DIX MILLIEMES, ci.....	263/10.000è
<u>LOT NUMERO 7</u>	
CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	199/10.000è
<u>LOT NUMERO 8</u>	
CINQ CENT CINQUANTE ET UN/DIX MILLIEMES, ci.....	551/10.000è
<u>LOT NUMERO 9</u>	
SEPT CENT VINGT CINQ/DIX MILLIEMES, ci.....	725/10.000è
<u>LOT NUMERO 10</u>	
SIX CENT SOIXANTE ET UN/DIX MILLIEMES, ci.....	661/10.000è
<u>LOT NUMERO 11</u>	
QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/DIX MILLIEMES, ci.....	498/10.000è
<u>LOT NUMERO 12</u>	
SIX CENT SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES, ci.....	664/10.000è
A reporter.....	4.070/10.000è

Report.....	4.070/10.000è
<u>LOT NUMERO 13</u> HUIT CENT SOIXANTE QUATORZE/DIX MILLIEMES, ci.....	874/10.000è
<u>LOT NUMERO 14</u> SEPT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/ DIX MILLIEMES, ci.....	797/10.000è
<u>LOT NUMERO 15</u> SIX CENT UN/DIX MILLIEMES, ci.....	601/10.000è
<u>LOT NUMERO 16</u> HUIT CENT HUIT/DIX MILLIEMES, ci....	808/10.000è
<u>LOT NUMERO 17</u> MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT/ DIX MILLIEMES, ci.....	1987/10.000è
<u>LOT NUMERO 18</u> HUIT CENT SOIXANTE TROIS/DIX MIL- LIEMES, ci.....	853/10.000è
TOTAL égal à l'unité : DIX/DIX MILLIEMES, ci.....	10.000/10.000è

Les lots non compris dans la présente réparti-
tion n'y participeront en rien.

CHAPITRE 4

FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

1 - Définition

Article 18-

Les frais de chauffage et d'eau chaude compren-
nent les dépenses d'entretien, de réparation et même
de remplacement des installations de chauffage cen-
tral et d'eau chaude, le prix du mazout et autres
combustibles, le coût de l'eau, celui de l'electrici-
té consommée par les circulateurs, les salaires du
chauffeur et des personnes chargées de la surveillance
et de l'entretien, les charges sociales y afférentes.

2 - Répartition

Article 19 -

Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties entre les copropriétaires des lots 1 à 18 inclus dans les proportions suivantes :

<u>LOT NUMERO 1</u>	Q. 02
QUATRE CENT SOIXANTE TROIS/DIX MILLIEMES, ci.....	463/10.000è
<u>LOT NUMERO 2</u>	
CINQ CENT QUARANTE SEPT/DIX MILLIEMES, ci.....	547/10.000è
<u>LOT NUMERO 3</u>	
CINQ CENT QUARANTE SEPT/DIX MILLIEMES, ci.....	547/10.000è
<u>LOT NUMERO 4</u>	
QUATRE CENT QUARANTE DEUX/DIX MILLIEMES, ci.....	442/10.000è
<u>LOT NUMERO 5</u>	
CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	599/10.000è
<u>LOT NUMERO 6</u>	
CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	599/10.000è
<u>LOT NUMERO 7</u>	
QUATRE CENT TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES, ci.....	438/10.000è
<u>LOT NUMERO 8</u>	
QUATRE CENT QUARANTE DEUX/DIX MILLIEMES, ci.....	442/10.000è
<u>LOT NUMERO 9</u>	
CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	599/10.000è
<u>LOT NUMERO 10</u>	
CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	599/10.000è
A reporter.....	4725/10.000è

Report.....	4725/10.000è
<u>LOT NUMERO 11</u>	
QUATRE CENT TRENTE HUIT/DIX MIL- LIEMES, ci.....	438/10.000è
<u>LOT NUMERO 12</u>	
QUATRE CENT QUARANTE DEUX/DIX MIL- LIEMES, ci.....	442/10.000è
<u>LOT NUMERO 13</u>	
CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	599/10.000è
<u>LOT NUMERO 14</u>	
CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES, ci.....	599/10.000è
<u>LOT NUMERO 15</u>	
QUATRE CENT TRENTE HUIT/DIX MIL- LIEMES, ci.....	438/10.000è
<u>LOT NUMERO 16</u>	
QUATRE CENT CINQUANTE NEUF/DIX MIL- LIEMES, ci.....	459/10.000è
<u>LOT NUMERO 17</u>	
MILLE DEUX CENT QUINZE/DIX MILLIE- MES, ci.....	1215/10.000è
<u>LOT NUMERO 18</u>	
CINQ CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES, ci.....	535/10.000è
TOTAL égal à l'unité: DIX MILLE/ DIX MILLIEMES, ci.....	10.000/10.000è =====

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront en rien.

CHAPITRE 5

CHARGES D'EAU FROIDE

1 - Définition

Article 20 -

Ces charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

2 - Mise en application

Article 21 -

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 69 du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens de l'article 12 du présent règlement.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs, les charges d'eau froide, déduction faite de la consommation correspondant au chauffage central et au service d'eau chaude, seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

3 - Contribution

Article 22 -

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

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles à moins que la Compagnie des Eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

CHAPITRE 6

REPRISE DES VESTIGES

Article 23 -

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

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES

PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 24 -

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

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

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

CHAPITRE 2

MUTATION DE PROPRIETE

Article 25 -

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

Section 1 - Communication du règlement de
copropriété et de l'état
descriptif de division

Article 26 - Documents publiés

Le règlement de copropriété et les modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 27 - Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 28 -

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

Section 2 - Mutations de propriété et charges

1 - Obligation aux charges

Article 29 -

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement

des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

2 - Information des parties

Article 30 -

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

3 - Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Article 31 -

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

l'immeuble, par lettre recommandée avec 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'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Section 3 - Notification des mutations Election de domicile

Article 32 - Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 62 du présent règlement.

Article 33 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit

d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Section 4 - Modification des lots

Article 34 -

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 69 du présent règlement.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

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

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, 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, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Lorsqu'une série affectée à l'un des bâtiments se trouvera épuisée, les nouveaux numéros seront choisis dans la série correspondante au millier supérieur.

Les numéros qui, dans chaque millier, seront situés au-dessus des trois premières centaines, ne seront jamais utilisés.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de -----

copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise.

1° - au syndic de la copropriété alors en fonction,

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

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

CHAPITRE 3

LÓCATIONS

Article 35 -

Les copropriétaires qui consentiront une location de leur lot devront donner connaissance au locataire des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que les propriétaires intéressés n'auront pas avisé le syndic de la location par eux consentie.

Article 36 -

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

Article 37 -

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

CHAPITRE 4

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 38 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

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

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Article 39 -

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

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété, comme il sera dit au chapitre 1 du Titre V.

Article 40 -

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

Article 41

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 42 -

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

Article 43 -

Son siège est situé au Cabinet du Syndic.

CHAPITRE 2

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section 1 - Epoque des réunions

Article 44 -

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

Article 45 -

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 46 -

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Article 47 -

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

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

Section 2 - Convocations

1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Article 48 -

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 49 -

Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 50 -

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

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

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

personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

4 - Délai de convocation - Formes

Article 54 -

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 123 du présent règlement.

5 - Personnes à convoquer

Article 55 -

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 62.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndicat ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndicat de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

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

Article 56 -

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

7 - Assemblée générale tenue
sur deuxième convocation

Article 57 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 52 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 70, dernier alinéa, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3 - Tenue des assemblées générales

Article 58 -

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 59 -

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

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

toutefois, dans le cas prévu à l'article 50 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 60 -

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

Article 61 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 66 à 68 du présent règlement.

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

Article 62 -

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

Article 63 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 52 et 53 du ---

présent règlement ont été effectués conformément à --- leurs dispositions.

Article 64 -

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont 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 sont certifiés par le syndic.

Section 4 - Voix - Majorité

Article 65 -

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

Article 66 -

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

Article 67 -

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

Article 68 -

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 69 -

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

Article 70 -

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

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 71 -

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

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

Elle peut toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration

de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 72 -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE 3

CONSEIL SYNDICAL

Section 1 - Composition

Article 73 -

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Article 74 -

Le conseil syndical est composé de trois membres.

Article 75 -

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent

être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même ---
s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent ---
être membres du conseil syndical.

Article 76 -

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 73 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 77 -

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 78 -

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 79 -

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 80 -

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 81 -

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des --
fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions

consécutives du conseil syndical.

Article 82 -

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si un seul des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Section 2 - Organisation

Article 83 -

Le conseil syndical statue à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par -- tout technicien de son choix.

Article 84 -

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil -- syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par --- l'assemblée générale statue aux conditions prévues par l'article 69 du présent règlement.

Section 3 - Attributions

Article 85 -

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur -- soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article 86 -

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition

des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Article 87 -

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 71 du présent règlement.

Article 88 -

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section 4 - Délibérations

Article 89 -

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 90 -

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 91 -

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Article 92 -

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE 4

SYNDIC

Section 1 - Nomination - Révocation - Rémunération

Article 93 -

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 94 -

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues dans un article du présent Règlement.

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

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 95 -

L'assemblée fixe la durée des fonctions du syndic.

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792

du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrée en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations ci-dessus visées, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat, pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à indemnité, dans les conditions du droit commun, si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

Article 96 -

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

Article 97. -

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

Article 98. -

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article 99. -

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y ---

afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 69 du présent règlement.

Article 100

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 44 ci-dessus,

exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par Arrêté Préfectoral.

Section 2 - Attributions

Article 101 - Règles générales

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

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

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

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et, notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 102 - Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 112 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 103 - Personnel

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

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

Article 104 - Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 30 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 105 - Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

Article 106 - Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 107 - Provisions

Le syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article 112 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 108 - Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 109 - Conventions soumises à autorisation

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré, inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 110 - Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars mil huit cent huit, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

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

Tout intéressé peut demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont,

directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Section 3 - Exercice par le syndic
de ses attributions

Article 111 -

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 70 du présent règlement de copropriété, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 71 du présent règlement.

CHAPITRE 5

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 112 - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;

2° - En cours d'exercice et au gré du syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;

3° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Article 113 - Intérêts de retard

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé

au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 114 - Recouvrement des fonds

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 115 - Sûreté

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

Article 116 - Indivisibilité - Solidarité

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

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

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

CHAPITRE 6

ASSURANCES

Article 117

Le syndicat sera assuré contre :

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

locataires et occupants de ces locaux) ;

2° - le recours des voisins et le recours des locataires ;

3° - la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...).

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article 118 -

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

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

Article 119 -

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

Article 120 -

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

Cette assurance devra être faite à une Compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 121 -

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

Article 122 -

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve

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

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 123 -

Les notifications et les mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 110 du présent règlement de copropriété.

TITRE V.

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 124. -

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

Article 125 -

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

Article 126 -

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité

CHAPITRE 2

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1 - Actes d'acquisition

Article 129 -

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

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

Article 130 -

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

Section 2 - Actes de disposition

Article 131 -

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

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

Article 132 -

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cessation de droits de mitoyenneté, les décisions concernant ces actes sont prises par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 127 -

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

Article 128 -

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

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

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale -- statuant à la même majorité.

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

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

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

Article 133 -

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

Article 134 -

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

CHAPITRE 3

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 135. -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

"Article 30 -

"L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 ---
"(c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat
"représentant au moins les trois/quarts des voix). peut,
"à la condition qu'elle soit conforme à la destination
"de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que
"la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'é-
"quipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux
"l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou
"la création de tels locaux.

"Elle fixe alors, à la même majorité, la réparti-
"tion du coût des travaux et de la charge des indemni-
"tés prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des
"avantages qui résulteront des travaux envisagés pour
"chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de --
"l'accord de certains d'entre eux pour supporter une
"part de dépenses plus élevée.

"Elle fixe, à la même majorité, la répartition --
"des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de rem-
"placement des parties communes ou des éléments trans-
"formés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisa-
"tion prévue à l'article 25b, tout copropriétaire ou
"groupe de copropriétaires peut être autorisé par le
"Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions
"fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration

"visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe, en
"outre, les conditions dans lesquelles les autres co-
"propriétaires pourront utiliser les installations ain-
"si réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver
"l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécu-
"tées, les autres copropriétaires ne pourront être au-
"torisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part
"du coût de ces installations, évalué à la date où cet-
"te faculté est exercée.

"Article 31 -

"Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit
"ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'inté-
"rieur de ses parties privatives, des travaux réguliè-
"rement et expressément décidés par l'assemblée généra-
"le en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Article 32 -

"Sous réserve des dispositions de l'article 34, la
"décision prise oblige les copropriétaires à participer
"dans les proportions fixées par l'assemblée au paiement
"des travaux à la charge des indemnités prévues à l'ar-
"ticle 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement,
"d'administration, d'entretien et de remplacement des
"parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Article 33 -

"La part du coût des travaux, des charges finan-
"cières y afférentes, et des indemnités incombant aux
"copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la
"décision prise peut n'être payée que par annuités ---
"égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat
"n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation
"des travaux, les charges financières dues par les co-
"propriétaires payant par annuités sont égales au taux
"légal d'intérêt en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa
"deviennent immédiatement exigibles lors de la premiè-
"re mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si
"cette mutation est réalisée par voie d'apport en so-
"ciété.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas appli-
"cables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le res-
"pect d'obligations légales ou réglementaires.

"Article 34 -

"La décision prévue à l'article 30 n'est pas oppo-
"sable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai
"prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le Tribunal de
"Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'a-
"mélioration décidée présente un caractère somptuaire
"eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la des-
"tination de l'immeuble.

"Article 35 -

"La surélévation ou la construction de bâtiments
"aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif
"ne peut être réalisée par les soins du syndicat que
"si la décision en est prise à l'unanimité de ses mem-
"bres.

"La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de
"surélever un bâtiment existant exige, outre la majori-
"té prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires
"de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si
"l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirma-
"tion par une assemblée spéciale des copropriétaires
"des lots composant le bâtiment à surélever, statuant
"à la majorité indiquée ci-dessus.

"Si le règlement de copropriété stipule une majo-
"rité supérieure pour prendre la décision prévue à l'a-
"rticle précédent, cette clause ne peut être modifiée
"qu'à cette même majorité.

"Article 36 -

"Les copropriétaires qui subissent un préjudice
"par suite de l'exécution des travaux en raison, soit
"d'une diminution définitive de la valeur de leur lot
"soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est
"temporaire, soit de dégradations, ont droit à une in-
"dennité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensem-
"ble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de
"travaux décidés dans les conditions prévues à l'arti-
"cle 30, en proportion de la participation de chacun
"au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de --
"surélévation prévus à l'article 35, selon la propor-
"tion initiale des droits de chacun dans les parties
"communes.

"Article 37 -

"Toute convention par laquelle un propriétaire ou
"un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits ac-
"cessoires visés à l'article 3, autre que le droit de
"mitoyenneté, devient caduque si ce droit n'a pas été
"exercé dans les dix années qui suivent ladite con-
"vention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation
"de la présente loi, le délai de dix ans court de la-
"dite promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut
"statuer à la majorité prévue à l'article 25, s'oppo-
"ser à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le
"titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la
"réservation du droit comportait une contrepartie à sa ---
"charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation
"de la présente loi, et comportant réserve de l'un des
"droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de ---

"nullité, l'importance et la consistance des locaux à
"construire et les modifications que leur exécution
"entraînerait dans les droits et charges des copro-
"priétaires.

CHAPITRE 4

RECONSTRUCTION

Article 136 -

En cas de destruction totale ou partielle, la re-
construction serait décidée et, le cas échéant, opérée
dans les conditions et avec les effets prévus aux ar-
ticles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent
soixante cinq.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à
l'état antérieur au sinistre, les dispositions du cha-
pitre précédent sont applicables.

CHAPITRE 5

MODIFICATIONS DES STRUCTURES JURIDIQUES

Article 137 - Constitution de syndicats secondaires

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée
générale, décider de la constitution entre eux, d'un
syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision se-
rait prise dans les conditions et avec les effets pré-
vus à l'article 27 de la loi du dix juillet mil neuf
cent soixante cinq.

Article 138 - Constitution de copropriétés distinctes

Si la division en propriété du sol se révélait
possible, les copropriétaires dont les lots composè-
ront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâ-
timent soit retiré de la copropriété initiale pour
constituer une copropriété séparée. La décision serait
alors prise dans les conditions et avec les effets
prévus par l'article 28 de la loi du dix juillet mil
neuf cent soixante cinq.

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Article 139 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Il est précisé que le titre de propriété d'aménagement de CHAMONIX SUD résulte d'un acte d'acquisition reçu par Maître MILAN, Notaire Associé à CHAMONIX MONT-BLANC, le 16 Octobre 1975, publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE, le 29 octobre 1975, volume 3. 598 numéro 25

- DOIT ACTE -

Etabli sur soixante dix pages

A

M

Notaire assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte. Clerc de

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEIZE

Le

Le présent acte a été signé à la même date par
Maître notaire associé sus-nommé.