

28 JUIN 1977

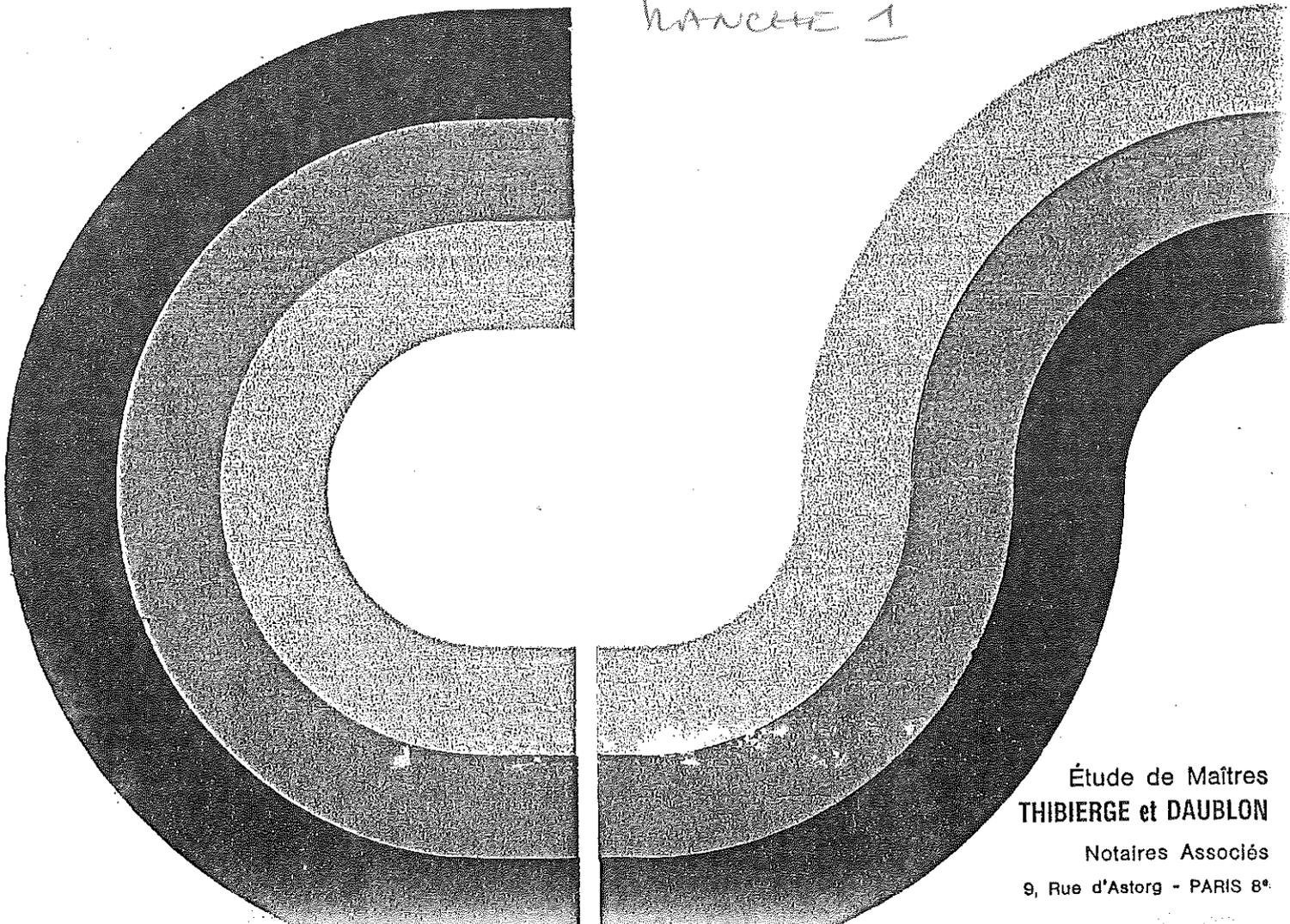
ensemble immobilier

" LES BARRATS "

CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie)

**règlement
de copropriété**

Tranche 1



Étude de Maîtres
THIBIERGE et DAUBLON

Notaires Associés
9, Rue d'Astorg - PARIS 8^e

ENSEMBLE IMMOBILIER

" LES BARRATS "

CHAMONIX MONT-BLANC (HAUTE-SAVOIE)

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etude de Maîtres THIBIERGE et DAUBLON
Notaires Associés
9, rue d'Astorg
PARIS (8ème)

- PARTIE PRÉLIMINAIRE -

=====

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

APRES REALISATION DES CONSTRUCTIONS PROJETEES

ARTICLE 1

DESIGNATION

Le présent Règlement de copropriété concerne :

Un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain situé à CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie), rue du Lyret; d'une contenance de dix mille cinq cent trente six mètres carrés (10.536 m²), cadastré Section D, lieudit "L'ILE DU PRAZ CONDUIT", numéros savoir :

- 923, pour douze ares soixante quatre centiares, ci	12 a 64 ca
- 924, pour six ares soixante trois centiares, ci	6 a 63 ca
- 926, pour six ares quatre vingt onze centiares, ci	6 a 91 ca
- 929, pour soixante quatre centiares, ci	64 ca
- 933, pour cinq ares onze centiares, ci	5 a 11 ca
- 4.337, pour neuf ares treize centiares, ci	9 a 13 ca
- 4.339, pour deux ares quatre vingt trois centiares, ci	2 a 83 ca
- 4.341, pour sept ares quatre vingts centiares, ci	7 a 80 ca
- 4.343, pour sept ares soixante six centiares, ci	7 a 66 ca
- 4.345, pour cinquante quatre centiares, ci	54 ca
- 4.347, pour un are trente neuf centiares, ci	1 a 39 ca
- 4.350, pour cinq ares quatre vingt six centiares, ci	5 a 86 ca
- 4.351, pour un are cinquante cinq centiares, ci	1 a 55 ca
- 4.354, pour huit ares dix huit centiares, ci	8 a 18 ca
- 4.357, pour neuf ares soixante dix centiares, ci	9 a 70 ca
- 4.360, pour quinze ares onze centiares, ci	15 a 11 ca
- 4.362, pour deux ares quatre vingt sept centiares ci	2 a 87 ca
- 4.364, pour quatre vingt un centiares, ci	81 ca

TOTAL EGAL : UN HECTARE CINQ ARES TRENTE

SIX CENTIARES, ci

1 ha 05 a 36 ca

=====

ARTICLE 2

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes, comportera des aménagements et des services communs.

Il sera composé :

- De 9 bâtiments collectifs à usage d'habitation et de commerce, édifiés autour d'une place en forme circulaire,
- de parkings souterrains d'un seul niveau,
- et de zone aménagées pour le stationnement des voitures automobiles (parkings) en surface.

1°) - Aménagements communs -

Les aménagements communs comprendront :

- Les espaces verts,
- Les voies intérieures de desserte avec leurs dispositifs d'éclairage,
- Les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, d'électricité et de tout-à-l'égout,
- Les aires de stationnement pour voitures automobiles,
- La loge du gardien.

Ledit terrain est situé à l'intérieur du périmètre de la "Zone d'Aménagement Concerté de CHAMONIX SUD" créée par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie en date du dix huit août mil neuf cent soixante quinze.

L'approbation du dossier de réalisation de la "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ" résulte d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie en date du quatre février mil neuf cent soixante dix sept.

Le plan d'aménagement de la zone comprenant son règlement, impose notamment la réalisation de 1.400 places de stationnement pour voitures automobiles avec la stipulation ci-après littéralement rapportée :

" STATIONNEMENT :

" Les constructeurs seront tenus de réaliser une place de stationnement pour 55 m2 de construction hors-oeuvre. Toutes les places de stationnement resteront non affectées et en permanence à la disposition soit du public (150 places), soit des ayants-droit de la copropriété (1.250 places) sans qu'aucun puisse prétendre se voir réserver un emplacement précis. Les deux tiers des places de stationnement réservées aux ayants-droit de la copropriété seront abritées en sous-sol."

L'ensemble du programme de construction de la "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ" sera réalisé en tranches successives.

L'ensemble immobilier régi par le présent règlement de copropriété constitue la première tranche.

Etant ici précisé que la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD ne peut toutefois donner l'assurance de la réalisation ultérieure du surplus du programme, ni de la nature définitive des ouvrages qui seront édifiés le cas échéant en remplacement.

L'ensemble des constructions de la "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE" devra avoir en commun certains des éléments d'équipement, notamment la voirie, les espaces verts et les parkings, il sera créée une union de Syndicat ayant pour objet la gestion et la propriété de ces éléments d'équipement communs ou de partie d'entre eux.

2°) - Bâtiments -

Les neuf bâtiments collectifs devant composer la première tranche de construction de l'ensemble immobilier sont respectivement désignés par les chiffres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Toutefois, il est précisé que ces bâtiments pourront également être désignés par les lettres A, B, C, D, E, F, G, H, I.

La correspondance entre les chiffres et les lettres est la suivante :

- BATIMENT 1 ou A,
- BATIMENT 2 ou F,
- BATIMENT 3 ou B,
- BATIMENT 4 ou G,
- BATIMENT 5 ou C,
- BATIMENT 6 ou H,
- BATIMENT 7 ou D,
- BATIMENT 8 ou I,
- BATIMENT 9 ou E.

Chacun des neuf bâtiments est desservi par un hall d'entrée, un escalier intérieur et un ascenseur.

Les parkings souterrains qui s'étendent sous les bâtiments et sous la place entre les bâtiments sont desservis indifféremment par les escaliers et ascenseurs desdits bâtiments.

Les différents bâtiments comprennent, savoir :

- BATIMENT 1 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 1" élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages situés à l'Ouest du Bâtiment 3 accolé à celui-ci et comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux 4 étages et aux parkings situés au sous-sol,

Un local à skis,

Un local vide-ordures,

Sept boutiques pouvant être utilisées à usage de commerce,

Une galerie couverte communicante avec le Bâtiment 3.

- Aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local vide-ordures,

Un local à linge.

- Au cinquième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements en duplex ayant leur entrée au quatrième étage.

- BATIMENT 2 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 2" élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de six étages situés au Nord du Bâtiment 4 accolé à celui-ci et comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux cinq étages et aux parkings situés au sous-sol,

Un local pour vélo et voiture d'enfant,

Un local à skis,

Un local vide-ordures,

Huit boutiques pouvant être utilisées à usage de commerce,

Un escalier de secours,

Une galerie couverte communiquant avec le Bâtiment 4.

- Aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local vide-ordures,

Un local à linge.

- Au sixième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements en duplex ayant leur entrée au cinquième étage.

- BATIMENT 3 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 3" élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages situé en retrait à l'Est du Bâtiment 1 et accolé à celui-ci et au Bâtiment 5, et comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux quatre étages et aux parkings souterrains,

Un local à skis,

Deux boutiques pour être utilisées à usage de commerce,

Un local à destination commerciale,

Une galerie couverte communiquant avec les bâtiments 1 et 5.

- Aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local vide-ordures,

Un local à linge.

- Au cinquième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements en duplex ayant leur entrée au quatrième étage.

- BATIMENT 4 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 4" élevé sur sous-sol d'un rez-de-jardin et d'un rez-de-chaussée et de six étages situés au Sud du Bâtiment 2 accolé à celui-ci et au Bâtiment 6, et comprenant :

- Au rez-de-jardin :

Un appartement avec jardin privatif.

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux cinq étages, aux parkings souterrains et aux caves situés sous ces bâtiments,

Un appartement,

Un local à skis,

Un local pour voitures d'enfants,

Deux boutiques pouvant être utilisées à usage de commerce,

Une galerie couverte communiquant avec les Bâtiments 2 et 6.

- Aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

- Un local vide-ordures,
- Un local à linge.

- Au sixième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements duplex ayant leur entrée au cinquième étage.

- BATIMENT 5 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 5" élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages contigu au Bâtiment 3, et comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux trois étages et aux parkings souterrains,

- Un local à skis,
- Un local pour voitures d'enfants,
- Deux boutiques pouvant être utilisées à usage de commerce,
- Un local à destination commerciale,
- Une galerie couverte communiquant avec les Bâtiments 3 et 7.

- Aux premier, deuxième et troisième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

- Un local vide-ordures,
- Un local à linge.

- Au quatrième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements duplex ayant leur entrée au troisième étage.

- BATIMENT 6 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 6" élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages, contigu au Bâtiment 4, et comprenant :

- Au rez-de-jardin :

- Quatre appartements avec jardins privatifs.

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux cinq étages, aux parkings souterrains, aux caves et aux réserves situés sous ce bâtiment,

La loge du gardien,
Trois appartements,
Une boutique,
Un local à skis,
Un local pour voitures d'enfants et vélos,
Un local vide-ordures,
Une galerie couverte communiquant avec le Bâtiment 4.

- Aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local vide-ordures.

- Au sixième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements duplex ayant leur entrée au cinquième étage.

- BATIMENT 7 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 7" élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages contigu au Bâtiment 5 et accolé au Bâtiment 9, et comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux quatre étages et aux parkings souterrains,

Un local pour voitures d'enfants et vélos,

Un local à skis,

Quatre boutiques pouvant être utilisées à usage commercial,

Une galerie couverte communiquant avec les Bâtiments 5 et 9.

- Aux premier, deuxième et troisième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local vide-ordures.

- Au quatrième étage :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Les niveaux supérieurs des appartements duplex ayant leur entrée au troisième étage,

Un local à linge.

- Au cinquième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements duplex ayant leur entrée au quatrième étage.

- BATIMENT 8 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 8" élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, isolé des autres bâtiments et situé à l'Ouest de l'implantation des constructions de la première tranche, et comprenant :

- Au rez-de-jardin :

Quatre appartements avec jardins privatifs.

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux quatre étages, aux parkings souterrains et à la réserve à usage commercial sous ce bâtiment,

Cinq appartements,

Quatre boutiques pouvant être utilisées à usage de commerce,

Dix-huit caves,

Un local à skis,

Un local pour voitures d'enfants et vélos,

Une galerie couverte.

- Aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local vide-ordures.

- Au cinquième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements duplex ayant leur entrée au quatrième étage.

- BATIMENT 9 -

Un bâtiment dit "BATIMENT 9" élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages contigu au Bâtiment 7, et comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée équipé d'un escalier intérieur et d'un ascenseur accédant aux cinq étages et aux parkings souterrains,

Un local à skis,

Un local pour voitures d'enfants et vélos,

Quatre boutiques pouvant être utilisées à usage de commerce,

Une galerie couverte communiquant avec le Bâtiment 7.

- Aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local vide-ordures.

- Au cinquième étage :

Les appartements formant les lots privatifs décrits à l'état descriptif de division énoncé ci-après,

Un local à linge,

Un local vide-ordures.

- Au sixième étage :

Les niveaux supérieurs des appartements duplex ayant leur entrée au cinquième étage.

- Au sous-sol :

Sous les neuf bâtiments ci-dessus désigné, s'étendant sous la place et entre ces bâtiments, un local comprenant :

Des parkings pour voitures automobiles,

Des réserves à usage commercial,

Des caves,

Des locaux communs notamment :

- vide-ordures,

- SAS,

- locaux techniques E.D.F. et P.T.T.

Le surplus du terrain comprendra :

Des voies de circulation, des espaces verts et des emplacements extérieurs pour voitures automobiles ouverts au public.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- un plan masse figurant l'emplacement des bâtiments composant la première tranche,

- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 1,

- un plan de coupe,

- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 2,

- un plan de coupe,

- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 3,

- un plan de coupe,

- un plan du rez-de-jardin,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 4,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 5,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-jardin,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 6,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 7,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-jardin,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 8,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 9,
- un plan de coupe,
- un plan du sous-sol.

- PREMIÈRE PARTIE -

"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

1 - Définition des "parties privées"

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 privées".

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

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

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

Les cloisons intérieures avec leurs portes,

Les balcons particuliers, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les portes palières,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,

Les canalisations intérieures, les radiateurs des chauffages individuels,

Les installations sanitaires des salles de bains et water-closets,
Les installations de la cuisine, évier, etc...,
Les placards et penderies,
L'encadrement et le dessus des cheminées.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciatrice 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, ou jardins privatifs.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, lorsqu'elles ne font pas partie du gros-oeuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

2 - 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 font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes comprennent notamment :

A/ - SOL :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours, parcs, jardin et des voies intérieures.

B/ - AMENAGEMENTS COMMUNS :

- Les aménagements communs, tels que les espaces verts et les voies intérieures de desserte,

- Les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, d'électricité et de tout-à-l'égout,

- Les locaux affectés à des services communs,

- La loge du gardien qui sera située dans le Bâtiment 6,

- Les placards à skis,

- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage et éventuellement d'arrosage automatique des espaces verts.

C/ - BATIMENTS :

Les éléments ci-après indiqués de chaque bâtiment, savoir :

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons,

- Le gros-oeuvre des planchers, y compris ceux des balcons et terrasses, à l'exclusion du revêtement du sol,
- Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,
- Les souches de cheminées,
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets, et ceux de ventilation des salles de bains,
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (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'installation de chauffage électrique de base,
- Les locaux des machines des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égout,
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, et les locaux vide-ordures.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui sont "parties privatives").

D/ - ELEMENTS D'EQUIPEMENT DES BATIMENTS :

- Les ascenseurs et leurs machineries,
- Les antennes collectives,
- Les vide-ordures.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

E/ - PARKINGS :

Les parkings constituent des lots de copropriété dans le but d'être transférés ultérieurement par la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX-SUD à l'UNION DE SYNDICAT dont il est question ci-dessus.

Jusqu'à ce transfert, ils doivent être considérés comme des parties communes mises à la disposition de l'ensemble des copropriétaires qui en supporteront les charges d'entretien dans les proportions prévues pour les charges communes générales.

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 cours, parcs ou 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.

- DEUXIÈME PARTIE -

DESIGNATION DES LOTS

ARTICLE 7

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de CINQ CENT QUARANTE SEPT (547) lots, savoir :

- Numéros 1 à 4 inclus - de 101 à 149 inclus - de 201 à 257 inclus - de 301 à 339 inclus - de 401 à 466 inclus - de 501 à 533 inclus - de 601 à 679 inclus - de 701 à 728 inclus - de 801 à 951 inclus - de 1001 à 1041 inclus.-

La désignation de ces lots a été établie dans l'état descriptif de division reçu aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le vingt huit juin mil neuf cent soixante dix sept.

La désignation des lots établie dans ledit état descriptif de division 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 CENT MILLIEMES.

OBSERVATION est ici faite que les numéros des appartements, studios et caves contenus dans cette désignation après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes des locaux.

L'état descriptif de division sus-énoncé a été résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du quinze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, portant application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq.

Ce tableau récapitulatif est ci-après littéralement reproduit :

TABLEAU RECAPITULATIF

N° du LOT	BATIMENT	Escalier	NIVEAU (étage)	NATURE du LOT	Quote-part parties communes générales en CENT MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1		-	1er S/S	Parking	1937
2		-	1er S/S	Parking	1938
3		-	Ext.	Parking	820
4		-	Ext.	Parking	157
101	1	Uni- que	1er	2 pièces 1001	224
102	"	"	"	2 pièces 1002	229
103	"	"	"	2 pièces 1003	266
104	"	"	"	Studio 1004	157
105	"	"	"	Studio 1005	157
106	"	"	"	2 pièces 1006	235
107	"	"	"	2 pièces 1007	223
108	"	"	"	2 pièces 1008	210
109	"	"	"	2 pièces 1009	221
110	"	"	"	Studio 1010	182
111	"	"	2ème	2 pièces 2011	225
112	"	"	"	2 pièces 2012	230
113	"	"	"	2 pièces 2013	267
114	"	"	"	Studio 2014	158
115	"	"	"	Studio 2015	158
116	"	"	"	2 pièces 2016	236
117	"	"	"	2 pièces 2017	224
118	"	"	"	2 pièces 2018	211
119	"	"	"	2 pièces 2019	222
120	"	"	"	Studio 2020	183
121	"	"	3ème	2 pièces 3021	226
122	"	"	"	2 pièces 3022	231
123	"	"	"	2 pièces 3023	268

1	2	3	4	5		6
124	1	Uni- que	3 ^{ème}	Studio	3024	158
125	"	"	"	Studio	3025	158
126	"	"	"	2 pièces	3026	237
127	"	"	"	2 pièces	3027	225
128	"	"	"	2 pièces	3028	211
129	"	"	"	2 pièces	3029	223
130	"	"	"	Studio	3030	184
131	"	"	4 ^è - 5 ^è	2 pièces	4031	299
132	"	"	"	2 pièces	4032	307
133	"	"	4 ^{ème}	Studio	4033	168
134	"	"	4 ^è - 5 ^è	2 pièces	4034	283
135	"	"	"	2 pièces	4035	292
136	"	"	4 ^{ème}	Studio	4036	164
137	"	"	4 ^è - 5 ^è	3 pièces	4037	381
138	"	"	"	3 pièces	4038	321
139	"	"	"	3 pièces	4039	344
140	"	"	4 ^{ème}	Studio	4040	173
141	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 01	202
142	"	"	"	Loc. comm.	LC 02	198
143	"	"	"	Loc. comm.	LC 03	118
144	"	"	"	Loc. comm.	LC 04	95
145	"	"	"	Loc. comm.+ Rés.	LCR 05	120
146	"	"	et S/S			
146	"	"	R.D.C. et S/S	Loc. comm.+ Rés.	LCR 06	116
147	"	"	R.D.C. et S/S	Loc. comm.+ Rés.	LCR 07	101
148	"	"	1 ^{er} S/S	Réserve	RE 101	8
149	"	"	"	Réserve	RE 102	11
201	2	Uni- que	1 ^{er}	2 pièces	1078	218
202	"	"	"	2 pièces	1079	218
203	"	"	"	2 pièces	1080	218
204	"	"	"	2 pièces	1081	249
205	"	"	"	2 pièces	1082	219
206	"	"	"	Studio	1083	150
207	"	"	"	Studio	1084	160
208	"	"	"	Studio	1085	150
209	"	"	"	Studio	1086	159

1	2	3	4	5		6
210	2	Uniq- que	1er	Studio	1087	159
211	"	"	"	Studio	1088	164
212	"	"	2ème	2 piēces	2089	219
213	"	"	"	2 piēces	2090	219
214	"	"	"	2 piēces	2091	219
215	"	"	"	2 piēces	2092	250
216	"	"	"	2 piēces	2093	220
217	"	"	"	Studio	2094	161
218	"	"	"	Studio	2095	160
219	"	"	"	Studio	2096	150
220	"	"	"	Studio	2097	160
221	"	"	"	Studio	2098	160
222	"	"	"	Studio	2099	165
223	"	"	3ème	2 piēces	3100	220
224	"	"	"	2 piēces	3101	220
225	"	"	"	2 piēces	3102	220
226	"	"	"	2 piēces	3103	258
227	"	"	"	2 piēces	3104	209
228	"	"	"	Studio	3105	151
229	"	"	"	Studio	3106	161
230	"	"	"	Studio	3107	151
231	"	"	"	Studio	3108	161
232	"	"	"	Studio	3109	161
233	"	"	"	Studio	3110	166
234	"	"	4ē- 5ē	2 piēces	4111	280
235	"	"	"	2 piēces	4112	280
236	"	"	"	2 piēces	4113	280
237	"	"	4ème	2 piēces	4114	263
238	"	"	"	2 piēces	4115	210
239	"	"	"	2 piēces	4116	279
240	"	"	"	2 piēces	4117	281
241	"	"	"	Studio	4118	161
242	"	"	"	Studio	4119	166
243	"	"	5ē- 6ē	3 piēces	5120	336
244	"	"	5ème	2 piēces	5121	225
245	"	"	"	Studio	5122	162
246	"	"	5ē- 6ē	2 piēces	5123	275

1	2	3	4	5		6
247	2	Uniq- ue	5ème	Studio	5124	167
248	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 20	151
249	"	"	" et S/S	Loc. comm.+ Rés.	LCR 21	189
250	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 22	175
251	"	"	R.D.C. et S/S	Loc. comm.+ Rés.	LCR 23	283
252	"	"	R.D.C. et S/S	Loc. comm.+Rés.	LCR 24	315
253	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 25	156
254	"	"	"	Loc. comm.	LC 26	190
255	"	"	"	Loc. comm.	LC 27	201
256	"	"	1er S/S	Réserve	RE 201	38
257	"	"	"	Réserve	RE 202	124
301	3	Uniq- ue	1er	2 pièces	1041	215
302	"	"	"	Studio	1042	152
303	"	"	"	Studio	1043	166
304	"	"	"	Studio	1044	152
305	"	"	"	2 pièces	1045	215
306	"	"	"	2 pièces	1046	213
307	"	"	"	Studio	1048	139
308	"	"	"	2 pièces	1049	215
309	"	"	2ème	2 pièces	2050	217
310	"	"	"	Studio	2051	152
311	"	"	"	Studio	2052	167
312	"	"	"	Studio	2053	152
313	"	"	"	2 pièces	2054	216
314	"	"	"	2 pièces	2055	214
315	"	"	"	2 pièces	2056	290
316	"	"	"	Studio	2057	139
317	"	"	"	2 pièces	2058	216
318	"	"	3ème	2 pièces	3059	218
319	"	"	"	Studio	3060	153
320	"	"	"	Studio	3061	167
321	"	"	"	Studio	3062	153
322	"	"	"	2 pièces	3063	217
323	"	"	"	2 pièces	3064	214
324	"	"	"	Studio	3066	140

1	2	3	4	5		6
325	3	Uniq- ue	3ēme	2 piēces	3067	217
326	"	"	4ē- 5ē	2 piēces	4068	308
327	"	"	"	2 piēces	4069	259
328	"	"	4ēme	Studio	4070	168
329	"	"	4ē- 5ē	2 piēces	4071	259
330	"	"	4ēme	Studio	4072	160
331	"	"	4ē- 5ē	2 piēces	4073	306
332	"	"	4ēme	2 piēces	4074	292
333	"	"	4ē- 5ē	2 piēces	4075	229
334	"	"	4ēme	Studio	4076	160
335	"	"	5ēme	Studio	5077	205
336	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 08	168
337	"	"	"	Loc. comm.	LC 09	140
338	"	"	"	Loc. comm.	SPH	517
339	"	"	1er S/S	Rēserve	RE 301	15
401	4	Uniq- ue	R.D.J.	2 piēces	1005	341
402	"	"	R.D.C.	2 piēces	2005	319
403	"	"	1er	Studio	3008	232
404	"	"	"	2 piēces	3009	290
405	"	"	"	3 piēces	3010	443
406	"	"	"	Studio	3011	176
407	"	"	"	Studio	3012	176
408	"	"	"	3 piēces	3013	443
409	"	"	2ēme	Studio	4008	231
410	"	"	"	2 piēces	4009	292
411	"	"	"	3 piēces	4010	445
412	"	"	"	Studio	4011	177
413	"	"	"	Studio	4012	177
414	"	"	"	3 piēces	4013	445
415	"	"	3ēme	Studio	5008	232
416	"	"	"	2 piēces	5009	293
417	"	"	"	3 piēces	5010	447
418	"	"	"	Studio	5011	178
419	"	"	"	Studio	5012	178
420	"	"	"	3 piēces	5013	447
421	"	"	4ēme	Studio	6008	233
422	"	"	"	2 piēces	6009	294

1	2	3	4	5		6
423	4	Uni- que	4ème	3 pièces	6010	448
424	"	"	"	Studio	6011	178
425	"	"	"	Studio	6012	178
426	"	"	"	3 pièces	6013	448
427	"	"	5è- 6è	2 pièces	7008	312
428	"	"	"	2 pièces	7009	399
429	"	"	"	4 pièces	7010	533
430	"	"	"	2 pièces	7011	278
431	"	"	"	2 pièces	7012	278
432	"	"	"	4 pièces	7013	533
433	"	"	1er S/S	Cave	CV 01	3
434	"	"	"	Cave	CV 02	3
435	"	"	"	Cave	CV 03	3
436	"	"	"	Cave	CV 04	3
437	"	"	"	Cave	CV 05	3
438	"	"	"	Cave	CV 06	3
439	"	"	"	Cave	CV 07	3
440	"	"	"	Cave	CV 08	3
441	"	"	"	Cave	CV 09	3
442	"	"	"	Cave	CV 10	3
443	"	"	"	Cave	CV 11	3
444	"	"	"	Cave	CV 12	3
445	"	"	"	Cave	CV 13	3
446	"	"	"	Cave	CV 14	3
447	"	"	"	Cave	CV 15	3
448	"	"	"	Cave	CV 16	3
449	"	"	"	Cave	CV 17	3
450	"	"	"	Cave	CV 18	3
451	"	"	"	Cave	CV 19	3
452	"	"	"	Cave	CV 20	3
453	"	"	"	Cave	CV 21	3
454	"	"	"	Cave	CV 22	3
455	"	"	"	Cave	CV 23	3
456	"	"	"	Cave	CV 24	3
457	"	"	"	Cave	CV 25	3
458	"	"	"	Cave	CV 26	3
459	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 28	209
460	"	"	R.D.C. et S/S	Loc. comm.+ Rés.	LCR 29	216

1	2	3	4	5	6	
461	4	Unique	R.D.C.	Cave	CV 27	6
462	"	"	"	Cave	CV 28	6
463	"	"	"	Cave	CV 29	6
464	"	"	"	Cave	CV 30	5
465	"	"	"	Cave	CV 31	5
466	"	"	"	Cave	CV 32	4
501	5	Unique	1er	2 piēces	1125	297
502	"	"	"	2 piēces	1126	327
503	"	"	"	2 piēces	1127	215
504	"	"	"	Studio	1128	139
505	"	"	"	2 piēces	1129	210
506	"	"	"	2 piēces	1130	246
507	"	"	"	2 piēces	1131	228
508	"	"	"	Studio	1132	165
509	"	"	"	2 piēces	1133	232
510	"	"	2ēme	2 piēces	2134	298
511	"	"	"	2 piēces	2135	313
512	"	"	"	2 piēces	2136	223
513	"	"	"	Studio	2137	147
514	"	"	"	2 piēces	2138	219
515	"	"	"	2 piēces	2139	260
516	"	"	"	2 piēces	2140	228
517	"	"	"	Studio	2141	165
518	"	"	"	2 piēces	2142	233
519	"	"	3ē- 4ē	3 piēces	3143	345
520	"	"	"	3 piēces	3144	384
521	"	"	"	3 piēces	3145	282
522	"	"	"	2 piēces	3146	203
523	"	"	"	3 piēces	3147	292
524	"	"	3ēme	2 piēces	3148	248
525	"	"	3ē- 4ē	3 piēces	3149	327
526	"	"	"	2 piēces	3150	233
527	"	"	"	3 piēces	3151	281
528	"	"	R.D.C.	Sal. Para Hôt.	SPH	600
529	"	"	"	Loc. comm.	LC 10	119
530	"	"	"	Loc. comm.	LC 11	152
531	"	"	1er S/S	Dēbarras		135

1	2	3	4	5	6	
532	5	Uni- que	1er S/S	Dēbarras		156
533	"	"	"	Réserve	RE 501	8
601	6	Uni- que	R.D.J.	3 piēces	1001	452
602	"	"	"	2 piēces	1002	384
603	"	"	"	2 piēces	1003	384
604	"	"	"	2 piēces	1004	341
605	"	"	R.D.C.	2 piēces	2002	339
606	"	"	"	2 piēces	2003	378
607	"	"	"	2 piēces	2004	319
608	"	"	1er	Studio	3001	275
609	"	"	"	2 piēces	3002	335
610	"	"	"	3 piēces	3003	574
611	"	"	"	4 piēces	3004	524
612	"	"	"	Studio	3005	200
613	"	"	"	Studio	3006	200
614	"	"	2ēme	Studio	4001	230
615	"	"	"	2 piēces	4002	279
616	"	"	"	3 piēces	4003	559
617	"	"	"	4 piēces	4004	525
618	"	"	"	Studio	4005	199
619	"	"	"	Studio	4006	199
620	"	"	3ēme	Studio	5001	231
621	"	"	"	2 piēces	5002	281
622	"	"	"	3 piēces	5003	561
623	"	"	"	4 piēces	5004	527
624	"	"	"	Studio	5005	200
625	"	"	"	Studio	5006	200
626	"	"	4ēme	Studio	6001	231
627	"	"	"	2 piēces	6002	282
628	"	"	"	3 piēces	6003	541
629	"	"	"	4 piēces	6004	530
630	"	"	"	Studio	6005	178
631	"	"	"	Studio	6006	178
632	"	"	5ē- 6ē	3 piēces	7001	421
633	"	"	"	2 piēces	7002	345
634	"	"	"	2 piēces	7003	355
635	"	"	"	2 piēces	7004	284

1	2	3	4	5	6	
636	6	Uni- que	5 ^e - 6 ^e	2 pièces	7005	287
637	"	"	"	2 pièces	7006	269
638	"	"	"	2 pièces	7007	246
639	"	"	1er S/S	Cave	CV 01	3
640	"	"	"	Cave	CV 02	3
641	"	"	"	Cave	CV 03	3
642	"	"	"	Cave	CV 04	3
643	"	"	"	Cave	CV 05	3
644	"	"	"	Cave	CV 06	3
645	"	"	"	Cave	CV 07	3
646	"	"	"	Cave	CV 08	3
647	"	"	"	Cave	CV 09	3
648	"	"	"	Cave	CV 10	7
649	"	"	"	Cave	CV 11	7
650	"	"	"	Cave	CV 12	7
651	"	"	"	Cave	CV 13	3
652	"	"	"	Cave	CV 14	8
653	"	"	"	Cave	CV 15	3
654	"	"	"	Cave	CV 16	3
655	"	"	"	Cave	CV 17	3
656	"	"	"	Cave	CV 18	3
657	"	"	"	Cave	CV 19	3
658	"	"	"	Cave	CV 20	3
659	"	"	"	Cave	CV 21	3
660	"	"	"	Cave	CV 22	7
661	"	"	"	Cave	CV 23	3
662	"	"	"	Cave	CV 24	3
663	"	"	"	Cave	CV 25	3
664	"	"	"	Cave	CV 26	3
665	"	"	"	Cave	CV 27	3
666	"	"	"	Cave	CV 28	3
667	"	"	"	Cave	CV 29	3
668	"	"	"	Cave	CV 30	3
669	4	"	"	Cave	CV 31	3
670	"	"	"	Cave	CV 32	3
671	"	"	"	Cave	CV 33	3
672	"	"	"	Cave	CV 34	3

1	2	3	4	5	6	
673	4	Uni- que	1er S/S	Cave	CV 35	3
674	"	"	"	Cave	CV 36	3
675	"	"	"	Cave	CV 37	3
676	"	"	"	Cave	CV 38	3
677	"	"	"	Cave	CV 39	3
678	6	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 30	171
679	"	"	1er S/S	Réserve	RE 601	104
701	7	Uni- que	1er	Studio	1152	159
702	"	"	"	Studio	1153	176
703	"	"	"	Studio	1154	159
704	"	"	"	2 piéces	1155	243
705	"	"	"	Studio	1156	138
706	"	"	"	2 piéces	1158	215
707	"	"	2ème	Studio	2159	160
708	"	"	"	Studio	2160	177
709	"	"	"	Studio	2161	160
710	"	"	"	2 piéces	2162	245
711	"	"	"	Studio	2163	146
712	"	"	"	2 piéces	2164	289
713	"	"	"	2 piéces	2165	215
714	"	"	3è- 4è	2 piéces	3166	234
715	"	"	"	2 piéces	3167	239
716	"	"	3ème	Studio	3168	160
717	"	"	"	2 piéces	3169	246
718	"	"	3è- 4è	2 piéces	3170	185
719	"	"	"	2 piéces	3171	202
720	"	"	3ème	2 piéces	3172	215
721	"	"	4è- 5è	2 piéces	4173	242
722	"	"	"	3 piéces	4174	300
723	"	"	"	3 piéces	4175	282
724	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 12	87
725	"	"	"	Loc. comm.	LC 13	103
726	"	"	"	Loc. comm.	LC 14	141
727	"	"	"	Loc. comm.	LC 15	145
728	"	"	1er S/S	Réserve	RE 701	15
801	8	Uni- que	R.D.J. & R.D.C.	4 piéces	1006	620

1	2	3	4	5	6	
802	8	Uni- que	R.D.J.	2 pièces	1007	223
803	"	"	"	2 pièces	1008	227
804	"	"	"	3 pièces	1009	497
805	"	"	R.D.C.	2 pièces	2007	244
806	"	"	"	2 pièces	2008	244
807	"	"	"	2 pièces	2009	272
808	"	"	"	3 pièces	2010	430
809	"	"	1er	2 pièces	3014	239
810	"	"	"	2 pièces	3015	237
811	"	"	"	2 pièces	3016	237
812	"	"	"	2 pièces	3017	250
813	"	"	"	3 pièces	3030	364
814	"	"	"	Studio	3018	218
815	"	"	"	Studio	3019	182
816	"	"	"	Studio	3020	175
817	"	"	"	Studio	3021	175
818	"	"	"	Studio	3022	175
819	"	"	"	Studio	3023	175
820	"	"	"	Studio	3024	175
821	"	"	"	Studio	3025	227
822	"	"	"	3 pièces	3026	326
823	"	"	"	Studio	3027	154
824	"	"	"	Studio	3028	154
825	"	"	"	2 pièces	3029	264
826	"	"	2ème	2 pièces	4014	247
827	"	"	"	2 pièces	4015	238
828	"	"	"	2 pièces	4016	238
829	"	"	"	2 pièces	4017	251
830	"	"	"	3 pièces	4030	365
831	"	"	"	Studio	4018	233
832	"	"	"	Studio	4019	182
833	"	"	"	Studio	4020	176
834	"	"	"	Studio	4021	176
835	"	"	"	Studio	4022	176
836	"	"	"	Studio	4023	176
837	"	"	"	Studio	4024	176
838	"	"	"	Studio	4025	227
839	"	"	"	3 pièces	4026	328

1	2	3	4	5		6
840	8	Uni- que	2ème	Studio	4027	155
841	"	"	"	Studio	4028	155
842	"	"	"	2 piéces	4029	265
843	"	"	3ème	2 piéces	5014	248
844	"	"	"	2 piéces	5015	239
845	"	"	"	2 piéces	5016	239
846	"	"	"	2 piéces	5017	252
847	"	"	"	3 piéces	5030	367
848	"	"	"	Studio	5018	234
849	"	"	"	Studio	5019	182
850	"	"	"	Studio	5020	176
851	"	"	"	Studio	5021	176
852	"	"	"	Studio	5022	176
853	"	"	"	Studio	5023	176
854	"	"	"	Studio	5024	176
855	"	"	"	Studio	5025	228
856	"	"	"	3 piéces	5026	340
857	"	"	"	Studio	5027	156
858	"	"	"	Studio	5028	156
859	"	"	"	2 piéces	5029	266
860	"	"	4è - 5è	3 piéces	6014	482
861	"	"	"	2 piéces	6015	264
862	"	"	"	2 piéces	6016	367
863	"	"	"	3 piéces	6017	405
864	"	"	"	4 piéces	6018	595
865	"	"	"	3 piéces	6019	382
866	"	"	"	2 piéces	6020	211
867	"	"	"	2 piéces	6021	211
868	"	"	"	2 piéces	6022	211
869	"	"	"	2 piéces	6023	211
870	"	"	4ème	Studio	6024	181
871	"	"	4è- 5è	3 piéces	6025	469
872	"	"	"	2 piéces	6026	224
873	"	"	"	2 piéces	6027	224
874	"	"	"	3 piéces	6028	392
875	"	"	1er S/S	Cave	CV 01	5
876	"	"	"	Cave	CV 02	3
877	"	"	"	Cave	CV 03	3

1	2	3	4	5		6
878	8	Uni- que	1er S/S	Cave	CV 04	3
879	"	"	"	Cave	CV 05	3
880	"	"	"	Cave	CV 06	3
881	"	"	"	Cave	CV 07	3
882	"	"	"	Cave	CV 08	3
883	"	"	"	Cave	CV 09	3
884	"	"	"	Cave	CV 10	3
885	"	"	"	Cave	CV 11	7
886	"	"	"	Cave	CV 12	3
887	"	"	"	Cave	CV 13	3
888	"	"	"	Cave	CV 14	3
889	"	"	"	Cave	CV 15	3
890	"	"	"	Cave	CV 16	3
891	"	"	"	Cave	CV 17	3
892	"	"	"	Cave	CV 18	7
893	"	"	"	Cave	CV 19	3
894	"	"	"	Cave	CV 20	3
895	"	"	"	Cave	CV 21	3
896	"	"	"	Cave	CV 22	5
897	"	"	"	Cave	CV 23	5
898	"	"	"	Cave	CV 24	3
899	"	"	"	Cave	CV 25	3
900	"	"	"	Cave	CV 26	3
901	"	"	"	Cave	CV 27	3
902	"	"	"	Cave	CV 28	3
903	"	"	"	Cave	CV 29	3
904	"	"	"	Cave	CV 30	3
905	"	"	"	Cave	CV 31	3
906	"	"	"	Cave	CV 32	3
907	"	"	"	Cave	CV 33	3
908	"	"	"	Cave	CV 34	3
909	"	"	"	Cave	CV 35	3
910	"	"	"	Cave	CV 36	3
911	"	"	"	Cave	CV 37	3
912	"	"	"	Cave	CV 38	3
913	"	"	"	Cave	CV 39	3
914	"	"	"	Cave	CV 40	3
915	"	"	"	Cave	CV 41	3

1	2	3	4	5		6
916	8	Uni- que	1er S/S	Cave	CV 42	3
917	"	"	"	Cave	CV 43	3
918	"	"	"	Cave	CV 44	3
919	"	"	"	Cave	CV 45	3
920	"	"	"	Cave	CV 46	3
921	"	"	"	Cave	CV 47	3
922	"	"	"	Cave	CV 48	3
923	"	"	"	Cave	CV 49	3
924	"	"	"	Cave	CV 50	3
925	"	"	"	Cave	CV 51	3
926	"	"	"	Cave	CV 52	3
927	"	"	"	Cave	CV 53	3
928	"	"	"	Cave	CV 54	3
929	"	"	R.D.C.	Cave	CV 55	3
930	"	"	"	Cave	CV 56	3
931	"	"	"	Cave	CV 57	3
932	"	"	"	Cave	CV 58	5
933	"	"	"	Cave	CV 59	3
934	"	"	"	Cave	CV 60	3
935	"	"	"	Cave	CV 61	3
936	"	"	"	Cave	CV 62	3
937	"	"	"	Cave	CV 63	3
938	"	"	"	Cave	CV 64	3
939	"	"	"	Cave	CV 65	5
940	"	"	"	Cave	CV 66	3
941	"	"	"	Cave	CV 67	3
942	"	"	"	Cave	CV 68	3
943	"	"	"	Cave	CV 69	3
944	"	"	"	Cave	CV 70	3
945	"	"	"	Cave	CV 71	3
946	"	"	"	Cave	CV 72	3
947	"	"	"	Loc. comm.	LC 31	129
948	"	"	"	Loc. comm.	LC 32	100
949	"	"	"	Loc. comm.	LC 33	100
950	"	"	R.D.C.	Loc. comm.+ Rés.	LCR 34	223
951	"	"	1er S/S	Réserve	RE 801	223

1	2	3	4	5		6
1001	9	Uni- que	1er	2 piēces	1176	275
1002	"	"	"	Studio	1177	167
1003	"	"	"	Studio	1178	185
1004	"	"	"	2 piēces	1179	250
1005	"	"	"	2 piēces	1180	214
1006	"	"	"	2 piēces	1182	245
1007	"	"	2ēme	2 piēces	2183	290
1008	"	"	"	Studio	2184	160
1009	"	"	"	Studio	2185	177
1010	"	"	"	2 piēces	2186	251
1011	"	"	"	2 piēces	2187	222
1012	"	"	"	2 piēces	2188	290
1013	"	"	"	2 piēces	2189	242
1014	"	"	3ēme	2 piēces	3190	291
1015	"	"	"	Studio	3191	160
1016	"	"	"	Studio	3192	178
1017	"	"	"	2 piēces	3193	252
1018	"	"	"	2 piēces	3194	221
1019	"	"	"	2 piēces	3196	245
1020	"	"	4ēme	2 piēces	4197	292
1021	"	"	"	Studio	4198	161
1022	"	"	"	Studio	4199	178
1023	"	"	"	2 piēces	4200	246
1024	"	"	"	2 piēces	4201	224
1025	"	"	"	2 piēces T2	4202	291
1026	"	"	"	2 piēces T2	4203	243
1027	"	"	5ēme	2 piēces T2	5204	293
1028	"	"	5ē- 6ē	2 piēces T2	5205	268
1029	"	"	"	2 piēces T2	5206	298
1030	"	"	5ēme	2 piēces T2	5207	296
1031	"	"	"	2 piēces	5208	239
1032	"	"	"	Studio	5209	179
1033	"	"	"	2 piēces	5210	310
1034	"	"	R.D.C.	Loc. comm.	LC 16	115
1035	"	"	"	Loc. comm.	LC 17	264
1036	"	"	"	Loc. comm.	LC 18	265
1037	"	"	"	Loc. comm.	LC 19	187

1	2	3	4	5		6
1038	9	Uni- que	1er S/S	Réserve	RE 901	15
1039	"	"	"	Réserve	RE 902	15
1040	"	"	"	Réserve	RE 903	8
1041	"	"	"	Réserve	RE 904	173
TOTAL						100.000/ 100.000€ =====

- TROISIÈME PARTIE -

=====

REGLEMENT DE COPROPRIETE

T I T R E I

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

=====

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 8

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation.

Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée des bâtiments et tous autres locaux à destination commerciale, ainsi que les réserves et accessoires de ces locaux pourront être utilisés à usage commercial.

CHAPITRE II

=====

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 condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

1) - Occupation -

a - Appartements :

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

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

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier 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 - Boutiques et magasins :

Les boutiques et réserves et autres locaux à destination commerciale pourront être utilisés à l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité des immeubles et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

2) - Bruits - Troubles de voisinage -

L'usage des appareils de radiophonie et des 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 et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité d'un bâtiment ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

3) - Utilisation des fenêtres 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'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

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

4) - Harmonie de l'ensemble immobilier -

a - 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 de CHAMONIX-SUD, ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative", que par décision de l'Union à laquelle doit adhérer le Syndicat ci-après constitué.

Il est précisé que même les travaux d'entretien de ces parties ainsi que ceux relatifs à l'entretien des façades des immeubles et autres parties communes, seront décidés par l'Union et que les frais seront inclus dans les charges communes générales.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'Assemblée Générale du Syndicat principal.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'Assemblée Générale du Syndicat secondaire intéressé.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront être modifiées qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale du Syndicat secondaire intéressé.

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

b - Boutiques et magasins :

Toutes modifications à la devanture et la décoration extérieures des boutiques et magasins devront être agréées par le Syndic du Syndicat principal, et par l'architecte de l'immeuble.

5) - Antennes -

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées pour permettre la desserte de tous les appartements.

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

6) - Plaques indicatrices -

a - Appartements :

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, savoir : à l'entrée de l'ensemble et à l'entrée du bâtiment dans lequel se trouvent situés leurs locaux professionnels. Le modèle et l'emplacement de chacune de ces deux catégories de plaques seront fixés par les Syndics du Syndicat principal et du Syndicat secondaire intéressé.

7) - Enseignes -

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

b - Boutiques et magasins :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des

boutiques et autres locaux commerciaux pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci mais avec l'accord du Syndic du Syndicat principal et de l'architecte de l'immeuble.

8) - Réparation - 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.

9) - Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement, au gardien ou 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 secondaire intéressé. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

L'occupant devra toujours laisser libre accès aux robinets, vannes, trappes d'accès ou de ramonage, canalisations, gaines diverses, etc... se trouvant dans son lot, quelle que soit la nature de celui-ci, afin de permettre la vérification, l'entretien ou la réparation d'un équipement collectif ou desservant un autre lot de copropriété.

10) - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

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

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

11) - Responsabilité -

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées, soit par le non respect des clauses du présent règlement de copropriété, soit par sa faute ou sa négligence, et celle d'un de ses préposés, soit par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

12) - 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.

13) - Modifications intérieures des locaux -

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le Syndic du Syndicat secondaire intéressé. 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.

14) - Terrasses -

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc..., provenant de leur fait, direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires en raison des dommages ci-dessus visés.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic du Syndicat secondaire intéressé, aux frais de ces copropriétaires.

En revanche, les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

15) - 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 secondaire intéressé.

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

CHAPITRE III

=====

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE 10

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

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, les coursives, 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 les bâtiments 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, matières 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.

T I T R E II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 11

Les dispositions du présent article ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - . les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 - . et la quotité que devra en supporter chacun des lots.

CHAPITRE I

=====

CHARGES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

1 - Définition

ARTICLE 12

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires comprennent :

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 frais d'entretien et de réfection des espaces verts, des cours,

allées et clôtures, ainsi que du réseau d'arrosage.

Les frais de balayage, de nettoyage et d'éclairage de la voirie et des espaces verts.

Les frais d'entretien et de réparation du réseau commun d'assainissement et de toutes installations communes et des ouvrages et aménagements d'intérêt commun.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de reconstruction des aires de parkings.

Les salaires des personnes chargées des travaux d'entretien et de réparation ci-dessus et les charges sociales y afférentes.

Le salaire du gardien et la fourniture des avantages en nature consentis au gardien, tels que logement, chauffage, éclairage.

OBSERVATION faite que les charges générales comportent à ce dernier titre notamment les 379/10.000èmes des frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 6, par application de l'article 42 ci-après, en raison du fait que la loge du gardien se trouve située dans le bâtiment 6.

Les frais d'assurance des immeubles construits.

Les frais de fonctionnement du Syndicat principal, les honoraires du Syndic.

Une quote-part des frais de fonctionnement de l'Union de Syndicat, et des frais d'entretien et de réparation des installations ou ouvrages dont l'Union aura la propriété ou la charge.

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

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 étant purement énonciatrice et non limitative.

2 - Répartition

ARTICLE 13

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

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

Il est rappelé ici que la décision des travaux intéressant l'aspect extérieur des bâtiments, appartient à l'Union de Syndicat de CHAMONIX-SUD, ainsi qu'il a été au 4) de l'article 9 ci-dessus.

CHAPITRE II

=====

FRAIS DE CHAUFFAGE ELECTRIQUE DE BASE

1 - Définition

ARTICLE 14

Les frais de chauffage électrique de base comprennent uniquement le coût de l'électricité consommée.

2 - Répartition

ARTICLE 15

Les frais de chauffage électrique de base seront répartis entre les propriétaires, savoir :

- Pour le bâtiment 1, des lots numéros 101 à 140 inclus,
- Pour le bâtiment 2, des lots numéros 201 à 247 inclus,
- Pour le bâtiment 3, des lots numéros 301 à 335 inclus,
- Pour le bâtiment 4, des lots numéros 401 à 433 inclus,
- Pour le bâtiment 5, des lots numéros 501 à 527 inclus,
- Pour le bâtiment 6, des lots numéros 601 à 638 inclus,
- Pour le bâtiment 7, des lots numéros 701 à 723 inclus,
- Pour le bâtiment 8, des lots numéros 801 à 874 inclus,
- Pour le bâtiment 9, des lots numéros 1001 à 1033 inclus,

dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne "Charges chauffage 4").

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

CHAPITRE III

=====

CHARGES PARTICULIERES AUX COPROPRIETAIRES

MEMBRES DU SYNDICAT SECONDAIRE 1

ARTICLE 16

Sont particuliers aux copropriétaires, membres du Syndicat secondaire 1 (sauf la participation le cas échéant des charges générales) :

- a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire 1,
- b) - les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments,

c) - les frais afférents aux escaliers et au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement des ascenseurs situés dans les bâtiments 1, 3, 5, 7, 9.

Paragraphe 1 - Frais de fonctionnement
du Syndicat secondaire I

1 - Définition

ARTICLE 17

Ces dépenses comprennent :

a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire I, notamment les honoraires du Syndic, les frais d'administration de la copropriété,

b) - les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances". Toutefois, toutes surprimes résultant du fait, de la profession ou des agissements d'un copropriétaire, lui incomberont personnellement et devront être remboursés par lui,

c) - les honoraires des architectes et avocats, au cas où il serait fait appel à leurs services ou conseils. Toutefois, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui,

d) - d'une manière générale, toutes les charges ou dépenses faites dans l'intérêt commun, même non prévues aux présentes, l'énumération ci-dessus étant énonciatrice et non limitative.

2 - Répartition

ARTICLE 18

Les dépenses énumérées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires membres du Syndicat secondaire I, à savoir les copropriétaires des lots numéros 101 à 149 inclus et 301 à 339 inclus, et 501 à 533 inclus et 701 à 728 inclus, et 1001 à 1041 inclus, au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans ces lots, soit ensemble 39.998/100.000èmes.

Paragraphe 2 - Charges d'entretien, de réparation
et de reconstruction des bâtiments 1, 3, 5, 7 et 9

1 - Définition

ARTICLE 19

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments 1, 3, 5, 7 et 9 comprennent :

- 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'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères jusqu'au collecteur d'assainissement (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, aux portiers électroniques, à la descente et aux couloirs des caves et garages,

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers, l'entretien et même le remplacement des tapis posés dans les entrées ou les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires), les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers et des revêtements des circulations communes,

- les dépenses entraînées par le dégorgement des canalisations d'eau, des colonnes vide-ordures, des gaines de ventilation communes de l'immeuble,

- les dépenses 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",

- l'entretien et le remplacement des antennes de radio-télévision et des câbles jusqu'au branchement concernant chaque lot,

- les frais d'éclairage et de nettoyage des escaliers, couloirs, hall d'entrée, locaux communs de chaque bâtiment,

- et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction de chaque bâtiment.

2 - Répartition

ARTICLE 20

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments 1, 3, 5, 7 et 9 seront réparties entre les propriétaires, savoir :

- Pour le bâtiment 1, des lots numéros 101 à 149 inclus,
- Pour le bâtiment 3, des lots numéros 301 à 339 inclus,
- Pour le bâtiment 5, des lots numéros 501 à 533 inclus,
- Pour le bâtiment 7, des lots numéros 701 à 728 inclus,
- Pour le bâtiment 9, des lots numéros 1001 à 1041 inclus,

dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne "Charges communes Bâtiment", 3).

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

Paragraphe 3 - Frais afférents à l'escalier et au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 1

1 - Définition

ARTICLE 21

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 1 comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,
- toutes les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations grosses ou menues et même le remplacement de l'ascenseur et accessoires, y compris les câbles et le moteur, et des tapis posés dans l'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires),
- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers,
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par son fonctionnement et éventuellement le coût de la location des compteurs,
- la prime de l'assurance qui pourrait être souscrite contre les accidents.

2 - Répartition

ARTICLE 22

Les charges afférentes à l'ascenseur du bâtiment 1 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 101 à 140 inclus, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après, sous la colonne 5 "Charges ascenseur 1".

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

Paragraphe 4 - Frais afférents à l'escalier, au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 3

1 - Définition

ARTICLE 23

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 3 comprennent les frais dont la nature a été indiquée à l'article 21 ci-dessus, en tant qu'ils s'appliquent à l'escalier et l'ascenseur du bâtiment 3.

2 - Répartition

ARTICLE 24

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 3 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 301 à 335 inclus, et 339, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après, (sous la colonne 7 "Charges ascenseur 3").

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

Paragraphe 5 - Frais afférents à l'escalier, au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 5

1 - Définition

ARTICLE 25

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 5

comprennent les frais dont la nature a été indiquée à l'article 21 ci-dessus en tant qu'ils s'appliquent à l'escalier et l'ascenseur du bâtiment 5.

2 - Répartition

ARTICLE 26

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 5 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 501 à 527 inclus et 532, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne 9 "Charges ascenseur 5").

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

Paragraphe 6 - Frais afférents à l'escalier, au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 7

1 - Définition

ARTICLE 27

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 7 comprennent les frais dont la nature a été indiquée à l'article 21 ci-dessus, en tant qu'ils s'appliquent à l'escalier et l'ascenseur du bâtiment 7.

2 - Répartition

ARTICLE 28

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 7 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 701 à 723 inclus et 728, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne 11 "Charges ascenseur 7").

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

Paragraphe 7 - Frais afférents à l'escalier, au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 9

1 - Définition

ARTICLE 29

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 9 comprennent les frais dont la nature a été indiquée à l'article 21 ci-dessus, en tant qu'ils s'appliquent à l'escalier et l'ascenseur du bâtiment 9.

2 - Répartition

ARTICLE 30

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 9 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 721 à 723 inclus et 1001 à 1033 inclus, et 1038 à 1041 inclus, dans les proportions

indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne 13 "Charges ascenseur 9").

OBSERVATION étant ici faite que les lots numéros 721 à 723 inclus dépendant du bâtiment 7, peuvent être desservis à partir du quatrième étage par l'ascenseur du bâtiment 9.

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

CHAPITRE IV

=====

CHARGES PARTICULIERES AUX COPROPRIETAIRES

MEMBRES DU SYNDICAT SECONDAIRE II

ARTICLE 31

Sont particuliers aux copropriétaires, membres du Syndicat secondaire II (sauf la participation le cas échéant des charges générales) :

- a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire II,
- b) - les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 2,
- c) - les frais afférents au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 2.

Paragraphe 1 - Frais de fonctionnement
du Syndicat secondaire II

1 - Définition

ARTICLE 32

Ces dépenses comprennent :

- a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire II, notamment les honoraires du Syndic, les frais d'administration de la copropriété,
- b) - les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances". Toutefois, toutes surprimes résultant du fait, de la profession ou des agissements d'un copropriétaire, lui incomberont personnellement et devront être remboursés par lui,
- c) - les honoraires des architectes et avocats, au cas où il serait fait appel à leurs services ou conseils. Toutefois, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui,
- d) - d'une manière générale, toutes les charges ou dépenses faites dans l'intérêt commun, même non prévues aux présentes, l'énumération ci-dessus étant énonciatrice et non limitative.

2 - Répartition

ARTICLE 33

Les dépenses énumérées à l'article précédent seront réparties entre

tous les copropriétaires, membres du Syndicat secondaire II, à savoir les propriétaires des lots numéros 201 à 257 inclus, au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans ces lots, soit ensemble 11.412/100.000èmes.

Paragraphe 2 - Charges d'entretien,
de réparation et de reconstruction
du bâtiment 2

1. - Définition

ARTICLE 34

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 2 comprennent :

- les frais de réparation 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'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères jusqu'au collecteur d'assainissement (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, aux portiers électroniques, à la descente et aux couloirs des caves et garages,
- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers, l'entretien et même le remplacement des tapis posés dans les entrées ou les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires), les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers et des revêtements des circulations communes,
- les dépenses entraînées par le dégorgement des canalisations d'eau, des colonnes vide-ordures, des gaines de ventilation communes de l'immeuble,
- les dépenses de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives",
- l'entretien et le remplacement des antennes de radio-télévision et des câbles jusqu'au branchement concernant chaque lot,
- les frais d'éclairage et de nettoyage de l'escalier, couloir, hall d'entrée, locaux communs,
- et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâtiment.

2 - Répartition

ARTICLE 35

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 2, seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 201 à 257 inclus dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne "Charges communes bâtiment").

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

Paragraphe 3 - Charges afférentes à l'escalier,
au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement
de l'ascenseur du bâtiment 2

1 - Définition

ARTICLE 36

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 2 comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,
- toutes les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations grosses et menues et même le remplacement de l'ascenseur et accessoires, y compris les câbles et le moteur, et des tapis posés dans l'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires),
- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers,
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par son fonctionnement et éventuellement le coût de la location des compteurs,
- la prime de l'assurance qui pourrait être souscrite contre les accidents.

2 - Répartition

ARTICLE 37

Les charges afférentes à l'ascenseur du bâtiment 2 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 201 à 247 inclus et 256 et 257 dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne 6 "Charges ascenseur 2").

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

CHAPITRE V

=====

CHARGES PARTICULIERES AUX COPROPRIETAIRES

MEMBRES DU SYNDICAT SECONDAIRE III

ARTICLE 38

Sont particuliers aux copropriétaires, membres du Syndicat secondaire III (sauf la participation le cas échéant des charges générales) :

- a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire III,
- b) - les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments,
- c) - les frais afférents aux escaliers et au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement des ascenseurs situés dans les bâtiments 4 et 6.

Paragraphe 1 - Frais de fonctionnement
du Syndicat secondaire III

1 - Définition

ARTICLE 39

Ces dépenses comprennent :

a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire III, notamment les honoraires du Syndic, les frais d'administration de la copropriété,

b) - les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances". Toutefois, toutes surprimes résultant du fait, de la profession ou des agissements d'un copropriétaire, lui incomberont personnellement et devront être remboursées par lui,

c) - les honoraires des architectes et avocats, au cas où il serait fait appel à leurs services ou conseils. Toutefois, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui,

d) - d'une manière générale, toutes les charges ou dépenses faites dans l'intérêt commun, même non prévues aux présentes, l'énumération ci-dessus étant énonciatrice et non limitative.

2 - Répartition

ARTICLE 40

Les dépenses énumérées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires membres du Syndicat secondaire III, à savoir les copropriétaires des lots numéros 401 à 466 inclus et 601 à 679 inclus, au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans ces lots, soit ensemble 23.510/100.000èmes.

Paragraphe 2 - Charges d'entretien,
de réparation et de reconstruction
des bâtiments 4 et 6

1 - Définition

ARTICLE 41

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments 4 et 6 comprennent :

- les frais de réparation 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'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères jusqu'au collecteur d'assainissement (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, aux portiers électroniques, à la descente et aux couloirs des caves et garages,

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers, l'entretien et même le remplacement des tapis posés dans les entrées ou les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires), les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers et des revêtements des circulations communes,

- les dépenses entraînées par le dégorgement des canalisations d'eau, des colonnes vide-ordures, des gaines de ventilation communes de l'immeuble,

- les dépenses 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*",

- l'entretien et le remplacement des antennes de radio-télévision et des câbles jusqu'au branchement concernant chaque lot,

- les frais d'éclairage et de nettoyage des escaliers, couloirs, hall d'entrée, locaux communs de chaque bâtiment,

- et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction de chaque bâtiment.

2 - Répartition

ARTICLE 42

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments 4 et 6, seront réparties entre les propriétaires, savoir :

- Pour le bâtiment 4, des lots numéros 401 à 466 inclus,

- Pour le bâtiment 6, des lots numéros 601 à 679 inclus,

et les charges générales (ces dernières y participant au titre de la loge du gardien située dans ce bâtiment).

Cette répartition aura lieu dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne "*Charges communes bâtiment*").

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

OBSERVATION faite que la quote-part afférente au logement du gardien dans les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 6, sera incluse dans le compte des charges générales, pour être réparties avec l'ensemble de ces dernières charges, comme il a été dit à l'article 13 ci-dessus.

Paragraphe 3 - Frais afférents à l'escalier et au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 4

1 - Définition

ARTICLE 43

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 4 comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,
- toutes les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations grosses ou menues et même le remplacement de l'ascenseur et accessoires, y compris les câbles et le moteur, et des tapis posés dans l'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires),
- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers,
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par son fonctionnement et éventuellement le coût de la location des compteurs,
- la prime de l'assurance qui pourrait être souscrite contre les accidents.

2 - Répartition

ARTICLE 44

Les charges afférentes à l'ascenseur du bâtiment 4 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 403 à 458 inclus, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne 8 "Charges ascenseur 4").

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

Paragraphe 4 - Frais afférents à l'escalier, au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 6

1 - Définition

ARTICLE 45

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 6 comprennent les frais dont la nature a été indiquée à l'article 43 ci-dessus, en tant qu'ils s'appliquent à l'escalier et l'ascenseur du bâtiment 6.

2 - Répartition

ARTICLE 46

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 6 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 602 et 603 et 608 à 677 inclus et 679, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne 10 "Charges ascenseur 6").

CHAPITRE VI

=====

CHARGES PARTICULIERES AUX COPROPRIETAIRES

MEMBRES DU SYNDICAT SECONDAIRE IV

ARTICLE 47

Sont particuliers aux copropriétaires, membres du Syndicat secondaire IV (sauf la participation le cas échéant des charges générales) :

- a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire IV,

b) - les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 8,

c) - les frais afférents au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur situé dans le bâtiment 8.

Paragraphe 1 - Frais de fonctionnement
du Syndicat secondaire IV

1 - Définition

ARTICLE 48

Ces dépenses comprennent :

a) - les frais de fonctionnement du Syndicat secondaire IV, notamment les honoraires du Syndic, les frais d'administration de la copropriété,

b) - les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances". Toutefois, toutes surprimes résultant du fait, de la profession ou des agissements d'un copropriétaire, lui incomberont personnellement et devront être remboursés par lui,

c) - les honoraires des architectes et avocats, au cas où il serait fait appel à leurs services ou conseils. Toutefois, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui,

d) - d'une manière générale, toutes les charges ou dépenses faites dans l'intérêt commun, même non prévues aux présentes, l'énumération ci-dessus étant énonciatrice et non limitative.

2 - Répartition

ARTICLE 49

Les dépenses énumérées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, membres du Syndicat secondaire IV, à savoir les propriétaires des lots numéros 801 à 951 inclus, au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans ces lots, soit ensemble 19.873/100.000èmes.

Paragraphe 2 - Charges d'entretien, de réparation
et de reconstruction du bâtiment 8

1 - Définition

ARTICLE 50

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 8 comprennent :

- les frais de réparation 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'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères jusqu'au collecteur d'assainissement (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, aux portiers électroniques, à la descente et aux couloirs des caves et garages,

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers, l'entretien et même le remplacement des tapis posés dans les entrées ou les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires), les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers et des revêtements des circulations communes,

- les dépenses entraînées par le dégorgement des canalisations d'eau, des colonnes vide-ordures, des gaines de ventilation communes de l'immeuble,

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

- l'entretien et le remplacement des antennes de radio-télévision et des câbles jusqu'au branchement concernant chaque lot,

- les frais d'éclairage et de nettoyage de l'escalier, couloir, hall d'entrée, locaux communs,

- et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâtiment.

2 - Répartition

ARTICLE 51

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 8 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 801 à 951 inclus, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne "Charges communes bâtiment").

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

Paragraphe 3 - Charges afférentes à l'escalier, au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement de l'ascenseur du bâtiment 8

1 - Définition

ARTICLE 52

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur du bâtiment 8 comprennent :

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

- toutes les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations grosses ou menues et même le remplacement de l'ascenseur et accessoires, y compris les câbles et le moteur, et des tapis posés dans l'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires),

- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers,

- les frais de consommation d'électricité occasionnés par son fonctionnement et éventuellement le coût de la location des compteurs,

CHAPITRE VIII

=====

CHARGES D'ENTRETIEN, DE REFECTION ET DE REPARATION
DES AIRES DE STATIONNEMENT DES PARKINGS

1 - Définition

ARTICLE 56

Les charges d'entretien, de réfection et de réparation des aires de stationnement comprennent :

- les frais de balayage et de nettoyage des aires de stationnement,
- les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation, la remise en état du revêtement et s'il y a lieu des soubassements ainsi que celles afférentes au local à usage de garage qui comprendront en outre, l'entretien, la réparation et éventuellement, la réfection des murs et du sol dudit local, de la dalle formant le toit des garages, et du revêtement des rampes d'accès, exclusion étant faite des poteaux qui traversent ledit local en vue de supporter respectivement la superstructure des bâtiments 1 à 9 inclus.

2 - Répartition

ARTICLE 57

Les charges d'entretien, de réparation et de réfection des aires de stationnement seront supportées par l'Union de Syndicat lorsque la propriété des lots correspondants, lui aura été transférée.

Jusqu'à ce transfert de propriété, lesdites charges seront considérées comme des charges générales et supportées par tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de parties communes dans les lots.

CHAPITRE IX

=====

REPRISE DES VESTIGES

ARTICLE 58

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.

T I T R E 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 59

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pour-

- la prime de l'assurance qui pourrait être souscrite contre les accidents.

2 - Répartition

ARTICLE 53

Les charges afférentes à l'ascenseur du bâtiment 8 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 809 à 928 inclus et 951, dans les proportions indiquées au tableau annexé ci-après (sous la colonne 12 "Charges ascenseur 8").

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

CHAPITRE VII

=====

CHARGES D'EAU FROIDE

1 - Définition

ARTICLE 54

Les 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

Les charges d'eau froide seront comprises dans les charges générales et, comme telles, réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes contenues dans leurs lots, et ce, tant que l'assemblée générale de chaque syndicat secondaire intéressé n'aura pas décidé la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque local privatif pourvu d'un poste d'eau.

Dans l'hypothèse où la pose des compteurs individuels deviendrait obligatoire par décision de l'assemblée générale d'un Syndicat secondaire, les frais d'installation, d'entretien et de location seraient mis à la charge des copropriétaires des locaux concernés au prorata de leurs cent millièmes généraux.

3 - Contribution

ARTICLE 55

Dans l'hypothèse où la pose obligatoire de compteurs individuels serait décidée, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son local quel que soit l'occupant.

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

raient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

ARTICLE 60

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 II

MUTATION DE PROPRIETE

ARTICLE 61

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 62

DOCUMENTS PUBLIES

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

ARTICLE 63

DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

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

ARTICLE 64

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 65

En cas de mutation, l'ancien propriétaire est tenu du paiement de toutes les créances syndicales 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.

ARTICLE 66

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances syndicales qui deviennent liquides et exigibles après la mutation, sauf comptes à faire entre l'ancien et le nouveau propriétaire, directement entre eux, en ce qui concerne la répartition entre eux, des créances ainsi payées sans que le Syndicat principal et le Syndicat secondaire dont il est membre puisse être recherché à ce sujet.

ARTICLE 67

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 principal et le Syndicat secondaire dont il est membre.

ARTICLE 68

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 69

En vue de l'information des parties, le Syndic du Syndicat principal et le Syndic du Syndicat secondaire dont le cédant est membre, peuvent 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) - éventuellement, 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 no-

taire 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, chaque syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

3 - Mutations à titre onéreux
Droits d'opposition des syndicats
à la remise des fonds

ARTICLE 70

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot, le vendeur doit présenter au notaire deux certificats ayant moins d'un mois de date, émanant respectivement du Syndic du Syndicat principal et du Syndic du Syndicat secondaire, dont relève le lot muté et attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard desdits syndicats.

ARTICLE 71

A défaut de présentation du certificat devant émaner, soit du Syndic du Syndicat principal, soit du Syndic du Syndicat secondaire, la mutation devra, en vertu de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, être notifiée au Syndic dont le certificat n'aura pas été représenté.

Si aucun des deux certificats prévus à l'article précédent n'est représenté, la mutation devra être notifiée au Syndic du Syndicat principal et au Syndic du Syndicat secondaire.

ARTICLE 72

Les notifications prévues à l'article précédent seront faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

ARTICLE 73

Le Syndic auquel une mutation a été notifiée en conformité des articles précédents peut, dans un délai de huit jours à compter de la réception de ladite notification, former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire au Syndicat qu'il représente. 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 effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsqu'un 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 74

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 du Syndicat principal et au Syndic du Syndicat secondaire, 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 intéressée, 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 108 du présent règlement.

ARTICLE 75

ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

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 du Syndicat principal et au Syndic du Syndicat secondaire, son domicile réel ou élu en France Métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'adresse de l'ensemble immobilier.

Section 4

Modification des lots

ARTICLE 76

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 116 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.

Notamment, les propriétaires des lots numéros 610, 616, 622 et 628 pourront seuls et sans la participation des autres copropriétaires, procéder à la division desdits lots en autant de nouveaux lots qu'ils aviseront.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants, selon les modalités suivantes :

- Pour les parkings, dans la série comprise entre 1 et 100,
- Pour le bâtiment 1, dans la série comprise entre 101 et 200,
- Pour le bâtiment 2, dans la série comprise entre 201 et 300,
- Pour le bâtiment 3, dans la série comprise entre 301 et 400,
- Pour le bâtiment 4, dans la série comprise entre 401 et 500,
- Pour le bâtiment 5, dans la série comprise entre 501 et 600,
- Pour le bâtiment 6, dans la série comprise entre 601 et 700,
- Pour le bâtiment 7, dans la série comprise entre 701 et 800,
- Pour le bâtiment 8, dans la série comprise entre 801 et 1000,
- Pour le bâtiment 9, dans la série comprise entre 1001 et 1100.

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

1°) - Au Syndic du Syndicat principal et au Syndic du Syndicat secondaire intéressé, 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.

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

1°) - Au Syndic du Syndicat principal et au Syndic du Syndicat secondaire intéressé, alors en fonction,

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

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

CHAPITRE III

=====

LOCATIONS

ARTICLE 77

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

ARTICLE 78

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 79

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

CHAPITRE IV

=====

CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 80

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-22 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.

T I T R E IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 81

SYNDICAT PRINCIPAL
ET SYNDICATS SECONDAIRES

L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un Syndicat principal et quatre Syndicats secondaires.

ARTICLE 82

OBJET DU SYNDICAT PRINCIPAL

Le Syndicat principal a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes générales ainsi que le fonctionnement des services communs à tous les copropriétaires.

Le Syndicat principal a, en outre, pour objet, de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété écrites dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires, ainsi que de maintenir l'harmonie générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier.

ARTICLE 83

OBJET DES SYNDICATS SECONDAIRES

I - Les Syndicats secondaires ont pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne, savoir :

- le Syndicat secondaire I : des bâtiments 1, 3, 5, 7, 9,
- le Syndicat secondaire II : du bâtiment 2,
- le Syndicat secondaire III : des bâtiments 4 et 6,
- le Syndicat secondaire IV : du bâtiment 8.

Toutefois, la décision de procéder au ravalement général des façades est de la compétence du Syndicat principal.

Chaque Syndicat secondaire peut décider le ravalement des bâtiments dont il a la charge, en respectant l'harmonie de l'ensemble immobilier.

II - En outre, chacun de ces syndicats assure le fonctionnement des éléments d'équipement et des services propres à ceux des bâtiments dont l'administration forme son objet.

III - L'objet d'un ou plusieurs syndicats secondaires peut être étendu dans les conditions prévues à l'article 27 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE 84

APPLICATION DES TITRES IV ET V DU PRESENT REGLEMENT
A CHACUN DES SYNDICATS

Les dispositions du présent titre, ainsi que celles du titre V

s'appliquent indistinctement au Syndicat principal et à chacun des Syndicats secondaires, à l'exception de celles où il est spécialement indiqué que leur application est limitée à un syndicat déterminé.

CHAPITRE I

=====

S Y N D I C A T S

ARTICLE 85

Les syndicats sont dotés de la personnalité civile.

Ils ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même les uns contre les autres ou contre certains des copropriétaires.

Ils peuvent modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre V.

ARTICLE 86

Les décisions qui sont de la compétence d'un syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires le composant. Elles sont exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 87

Les syndicats sont régis 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 88

Les syndicats doivent comprendre au moins deux copropriétaires. Chaque syndicat prendra naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 89

Le siège de chaque syndicat est situé au cabinet du syndic.

CHAPITRE II

=====

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section 1

Epoque des réunions

ARTICLE 90

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

ARTICLE 91

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 92

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an.

ARTICLE 93

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/quarter des voix de tous les copropriétaires.

Section 2

Convocations

1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 94

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 95

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 96

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un/quarter des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires membres de ce syndicat.

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 du 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.

2 - Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 97

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

ARTICLE 98

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

1°) - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2°) - Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°-ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3°) - Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 175a, 76, 175b, 171, 83 III, 184 du présent règlement et de l'article 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, visés à l'article 182 du présent règlement ;

4°) - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 179, 176, 178, 146 et 156 du présent règlement ;

5°) - Le projet de résolution, lorsque est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 158 (alinéa 2), 118, 117 c, du présent règlement, des articles 30 (alinéas 1 et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et à l'article 182 du présent règlement, et à l'article 183 (alinéa 2) du présent règlement.

3 - Ordre du jour complémentaire

ARTICLE 99

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la 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 100

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 170 du présent règlement.

5 - Personnes à convoquer

ARTICLE 101

Tous les copropriétaires membres d'un syndicat doivent être convoqués à l'assemblée générale de celui-ci.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 108.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun d'eux 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 syndic, 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 syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résultant 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 102

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

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe, ou au Cabinet du Syndic.

Le conseil se réunit, sur convocation de son président, toutes les fois que ce dernier le juge utile, ou sur demande du Syndic.

7 - Assemblée générale tenue
sur deuxième convocation

ARTICLE 103

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 98 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 117 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 104

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

ARTICLE 105

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 96 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 106

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 107

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domi-

cile 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 113 et 115 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 108

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi les autres copropriétaires. 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 109

S'agissant de l'assemblée générale du Syndicat principal, et par dérogation au deuxième alinéa de l'article précédent, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote lorsque tous ses mandants appartiennent à un même Syndicat secondaire.

ARTICLE 110

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 98 et 99 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 111

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 112

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

ARTICLE 113

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 114

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, membres d'une assemblée générale, 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 115

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 des copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 116

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 117

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 118

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

Une telle délégation de pouvoirs 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 119

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 III

=====

CONSEILS SYNDICAUX

Section 1

Composition

ARTICLE 120

Le Syndicat principal et les Syndicats secondaires I, II, III et IV sont dotés chacun d'un Conseil Syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Le Conseil Syndical du Syndicat principal est composé de neuf membres, lesquels sont désignés, savoir :

- quatre d'entre eux par l'assemblée générale du Syndicat secondaire I,
- un d'entre eux par l'assemblée générale du Syndicat secondaire II,
- deux d'entre eux par l'assemblée générale du Syndicat secondaire III,
- deux d'entre eux par l'assemblée générale du Syndicat secondaire IV.

ARTICLE 121

Le Conseil Syndical des Syndicats secondaires I, II, III et IV est composé, savoir :

- celui du Syndicat secondaire I , de neuf membres,
- celui du Syndicat secondaire II , de trois membres,
- celui du Syndicat secondaire III , de cinq membres,
- celui du Syndicat secondaire IV , de trois membres.

ARTICLE 122

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires appartenant au Syndicat dont il s'agit, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints 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 123

L'Assemblée Générale de chaque Syndicat secondaire désigne et révoque tant les représentants de ce Syndicat au Conseil Syndical du Syndicat principal, que les membres du Conseil Syndical dont est doté le syndicat considéré.

Les décisions sont prises à la majorité de l'article du présent règlement.

ARTICLE 124

Les membres du Conseil Syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 125

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 126

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 siégera 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 127

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 128

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions, le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du Conseil Syndical.

ARTICLE 129

Le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Section 2

Organisation

ARTICLE 130

Le Conseil Syndical statuant à la majorité, élit son président parmi ses membres.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Il se réunit sur convocation de son président, toutes les fois que ce dernier le juge utile ou sur demande du syndic.

ARTICLE 131

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 statuant aux conditions prévues par l'article 116 du présent règlement.

Section 3

Attributions

ARTICLE 132

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 133

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 134

Le Conseil Syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 118 du présent règlement.

ARTICLE 135

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 136

Les délibérations du Conseil Syndical sont constatées par des procès-verbaux.

ARTICLE 137

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 138

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

ARTICLE 139

Le président du Conseil Syndical doit délivrer à tout copropriétaire membre du Syndicat et au Syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le Conseil Syndical.

CHAPITRE IV

=====

S Y N D I C S

Section 1

Nomination - Révocation - Rémunération

ARTICLE 140

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

Une même personne peut être nommée Syndic de tous les Syndicats ou de plusieurs d'entre eux.

ARTICLE 141

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'article 117 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 142

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'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que contrairement à ses déclarations, le Syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du Syndic, l'Assemblée Générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du Syndic. Elle pourra en décider, 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 143

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 144

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 145

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

ARTICLE 146

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 116 du présent règlement.

ARTICLE 147

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale de chaque Syndicat, la société dénommée "PIERRE IMMOBILIER" ayant son siège social à CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie) Place de l'Eglise, exercera, à titre provisoire, les fonctions de Syndic, tant du Syndicat Principal que des Syndicats secondaires, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Elle aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par arrêté préfectoral.

Section 2

Attributions

ARTICLE 148

REGLES GENERALES

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, d'assurer la répartition et le recouvrement des charges, 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 Syndic 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 149

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 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 150

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 151

LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires membres du Syndicat, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 74 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 152

ARCHIVES

Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que de 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 153

COMPTABILITE

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

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 154

PROVISIONS

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 159 ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 155

DEPOTS 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 156

CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION

DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 157

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 saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un Syndicat ou dans lesquels le Syndicat est partie, le Syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad'hoc pour ester en justice au nom du Syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités 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 158

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 117 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 118 du présent règlement.

CHAPITRE V

=====

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 159

AVANCES - PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au Syndic de chacun des Syndicats dont ils seront membres, savoir :

1°) - Une avance de trésorerie permanente,

2°) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne peut excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré,

3°) - 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 de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré,

4°) - 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 décision de ladite assemblée.

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

ARTICLE 160

INTERETS DE RETARD

Les sommes dues au titre du précédent 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 161

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 162

SURETES

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

ARTICLE 163

INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir individuellement à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis des syndicats dont ils seront membres. En conséquence, chacun des syndicats pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis, de ce qui lui serait dû au titre du ou des lots indivis.

De même, les nus-proprétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis des syndicats dont ils seront membres. Chacun des syndicats 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.

Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code Civil seront à la charge des héritiers.

CHAPITRE VI

A S S U R A N C E S

ARTICLE 164

Chaque syndicat sera assuré dans la limite de son objet propre, contre :

1°) - L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, et le gaz, et les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant eux-mêmes ou non les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

2°) - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°) - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, aux copropriétaires ou aux occupants par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vice de construction ou de réparation, etc...) y compris ceux résultant du fonctionnement des ascenseurs, ainsi qu'aux dommages causés par ou au personnel embauché par le syndic.

ARTICLE 165

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. Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale, de préférence auprès d'une ou plusieurs compagnies ou sociétés françaises solvables.

Le syndic provisoire ou définitif est habilité pour signer les avenants de transfert au syndicat des polices souscrites par le constructeur au cours de la période de construction.

ARTICLE 166

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances souscrites par le syndicat, pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 167

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne ses propres lots, tout le mobilier y contenu, ainsi que le recours des voisins contre les risques d'incendie, explosions, accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble ainsi que vis-à-vis des voisins.

ARTICLE 168

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic du syndicat assuré, et, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

ARTICLE 169

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 reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII

=====

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 170

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettres recommandées 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 par l'article 157 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

=====

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 171

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées, savoir :

- si elles relèvent de l'objet d'un seul syndicat : par l'Assemblée Générale des copropriétaires membres de ce syndicat,

- si elles relèvent de l'objet de plusieurs syndicats : par les décisions uniformes adoptées par les assemblées générales des copropriétaires membres des syndicats intéressés.

En outre, l'Assemblée Générale de chaque Syndicat pourra, dans les limites fixées par la loi, insérer au règlement des dispositions qui lui seront propres, à la condition de faire de ces dispositions des articles distincts indiquant nettement à quel syndicat elles s'appliquent.

ARTICLE 172

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 173

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

ARTICLE 174

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

ARTICLE 175

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs 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, sauf pour les lots numéros 610, 616, 622 et 628, conformément aux dispositions de l'article 76.

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 entrainées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

=====

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITIONS

Section 1

Actes d'acquisition

ARTICLE 176

Chaque syndicat peut, dans les limites de son objet, 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, des parties privatives, à titre onéreux ou gratuit, sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose par de voix en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 177

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 dispositions

ARTICLE 178

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de dispositions 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 179

Lorsque les actes de dispositions 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 cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 180

Les décisions concernant les actes de dispositions 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 181

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 III

=====

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 182

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation, seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 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
" condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, déci-
" der toute amélioration telle que la transformation d'un ou de plu-
" sieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nou-
" veaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la créa-
" tion de tels locaux.

" Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités 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 remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

" Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b), 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 visée à l'article 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

" Article 31 -

" Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale 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'article 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 financières 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 copropriétaires 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 première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

" Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

" Article 34 -

" La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable 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'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination 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 membres.

" La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité 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 confirmation 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 majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'article 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 indemnité.

" Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux, et s'il s'agit de travaux de surélévation prévue à l'article 35, selon la proportion 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 accessoires 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 convention.

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

" Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve 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 copropriétaires."

CHAPITRE IV

=====

RECONSTRUCTION

ARTICLE 183

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

CHAPITRE V

=====

MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

ARTICLE 184

CONSTITUTION DE COPROPRIETES DISTINCTES

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments, pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale ou constitué en 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 185

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE.-

x

x

x