

P A R T I E P R E L I M I N A I R E

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
APRES REALISATION DES CONSTRUCTIONS PROJETEES

Article 1

Désignation

Le présent règlement de co-propriété concerne :

Un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain situé à CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie) avenue de Courmayeur sans numéro et rue du Lyret sans numéro, à l'angle de ces deux voies, d'une contenance de deux mille trois cent cinquante deux mètres carrés (2.352 m²) cadastré section D, lieudit " *l'Ile du Praz Conduit* ", numéros savoir :

- 4.569 pour cinq ares quarante trois centiares, ci	5 a 43 ca
- 4.573 pour dix huit ares neuf centiares, ci	18 a 09 ca
Total égal	<u>23 a 52 ca</u>

L'alignement définitif sur l'avenue de Courmayeur et l'aménagement du carrefour de ladite avenue avec la rue du Lyret amèneront des échanges de terrain avec la Commune de CHAMONIX. Il est ici précisé que les co-propriétaires ne pourront en aucune façon s'opposer à ces échanges qui seront réalisés par la " SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX SUD " sans qu'il soit nécessaire pour cette dernière de consulter le Syndicat des co-propriétaires.

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'Aménagement 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 également approuvé le même jour, 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 co-propriété (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 co-propriété seront abrités en sous-sol ".

L'ensemble du programme de construction de la " Zone d'Aménagement Concerté " est réalisé en tranches successives.

L'ensemble immobilier auquel s'applique le présent règlement de co-propriété constitue la quatrième tranche.

Etant ici précisé que la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX SUD ne peut toutefois donner l'assurance de la réalisation ultérieure de 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'Aménagement Concerté " devra avoir en commun certains des éléments d'équipement, notamment la voirie, les espaces verts et les parkings, il sera créé une Union de Syndicats ayant pour objet la gestion, l'administration et éventuellement la propriété de ces éléments d'équipement communs ou de partie d'entre eux.

En outre, il sera établi un Cahier de Charges définissant les règles administratives et de police concernant l'utilisation des éléments d'équipement communs.

Il sera notamment stipulé ce qui suit :

a) Les parcelles comprises dans le groupe d'habitations, telles que définies dans l'acte susvisé, dont celle servant d'assiette au présent immeuble, sont grevées de servitudes réciproques établies par le Cahier des Charges.

b) Les Syndicats de co-propriétaires ou les propriétaires des parcelles comprises dans le groupe d'habitations se trouvent réunis dans une Union de Syndicats de co-propriétaires ayant notamment pour objet la gestion, l'entretien, la réfection et s'il y a lieu le fonctionnement des éléments d'équipement généraux du groupe d'habitations, voies principales de circulation, réseaux généraux divers, éventuellement installations d'alimentation en eau, etc... et d'une façon générale la satisfaction d'intérêts communs aux propriétaires du groupe d'habitations.

En conséquence le Syndicat des co-propriétaires de l'immeuble représenté par son Syndic fera partie de plein droit de l'Union de Syndicats et les co-propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses de cette Union, au même titre qu'aux charges de co-propriété, étant expressément stipulé et convenu que les co-propriétaires seront solidairement responsables avec le Syndicat à concurrence de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, vis-à-vis de l'Union du paiement des charges qui seront dues à celle-ci.

Il est prévu que le groupe d'habitations fera l'objet d'une extension aux parcelles contiguës ou voisines, telles que définies ci-dessus, ou à une partie de celles-ci dans les conditions prévues dans ledit acte ; que du fait de cette extension, les droits et obligations résultant de l'acte susvisé seront applicables et profiteront auxdites parcelles dont les propriétaires ou les Syndicats de co-propriétaires deviendront de plein droit membres de l'Union de Syndicats, laquelle assurera la gestion des éléments d'équipement généraux éventuellement réalisés sur lesdites parcelles.

Article 2

Description

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comportera :

1°) Aménagements communs

A savoir :

- les espaces libres,
- 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 extérieures pour voitures automobiles.

2°) Bâtiment

Un bâtiment désigné : " P.L.M. CHAMONIX ".

Il est élevé sur rez de jardin, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et des quatrième, cinquième, sixième et septième étages partiels.

Il est desservi par un escalier central avec batterie d'ascenseurs et deux escaliers secondaires situés respectivement à chaque extrémité de la coursière desservant à chaque niveau les appartements.

Il comprend :

- Au rez de jardin :
 - . un hall d'entrée donnant au Nord-Est, équipé d'un escalier intérieur, de trois ascenseurs desservant les étages,
 - . neuf appartements de deux pièces avec terrasse-jardin privative,
 - . un local commercial comportant des sanitaires et vestiaires et communiquant par un escalier intérieur avec le local commun correspondant situé au niveau supérieur,
 - . un local renfermant le ballon d'eau chaude dépendant dudit local commercial,

- . un local commun aux appartements abritant les armoires celliers,
- . un local vide-ordures commun aux appartements,
- . un local commun aux appartements abritant les placards à skis et donnant accès à l'extérieur au Sud-Est,
- . six locaux communs aux appartements,
- . un local renfermant le ballon d'eau chaude commun aux appartements,
- . un local commun à la co-propriété communiquant avec l'extérieur, au Nord-Est,
- . un local " *basse tension* " commun à la co-propriété,
- . un local " *haute tension* " commun à la co-propriété donnant sur une cour anglaise.
- Au rez-de-chaussée :
 - . un hall d'entrée situé au Sud-Ouest, donnant sur l'avenue de Courmayeur, équipé d'un escalier et de trois ascenseurs desservant les étages,
 - . quatre locaux communs aux appartements,
 - . un local avec terrasse destiné à recevoir les poubelles des locaux commerciaux,
 - . treize appartements de deux pièces.
- Aux premier, deuxième et troisième étages :
 - . trois locaux communs aux appartements,
 - . vingt cinq appartements de deux pièces.
- Au quatrième étage :
 - . trois locaux communs aux appartements,
 - . vingt et un appartements de deux pièces.
- Au cinquième étage :
 - . trois locaux communs aux appartements,
 - . dix neuf appartements de deux pièces.
- Au sixième étage :
 - . trois locaux communs aux appartements,
 - . treize appartements de deux pièces.
- Au septième étage mansardé :
 - . un local abritant une machinerie ascenseurs,
 - . un local renfermant le système de ventilation mécanique du local commercial du rez de jardin et du rez-de-chaussée,
 - . treize appartements de deux pièces.

Remarque :

Il est envisagé de faire communiquer l'immeuble par un accès souterrain aux parkings qui pourraient être aménagés en sous-sol de l'autre côté de l'avenue de Courmayeur ; le passage part du rez de jardin tel qu'il est figuré au plan de ce niveau.

Si ce projet se réalise il sera dressé un acte de constitution de servitude pour l'exercice du droit de passage.

Ce passage figure à titre indicatif sur le plan I C ci-après annexé.

P L A N S

Sont demeurés annexés à l'état descriptif de division, savoir :

- un plan masse figurant l'emplacement du bâtiment composant la quatrième tranche,
- les plans du rez de jardin, du rez-de-chaussée et de chacun des sept étages, références 1C, 2B, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A,
- un plan de répartition,
- plan d'appartement.

P R E M I E R E P A R T I E

" PARTIES PRIVATIVES " ET " PARTIES COMMUNES "

I - DEFINITION DES " PARTIES PRIVATIVES "

Article 3

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

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

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

Les plafonds (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 convecteurs des chauffages individuels ;

Les installations sanitaires des salles de bains et water-closets ;

Les installations de production d'eau chaude ;

Les installations de la cuisine, éviers, 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'énonciative et non limitative.

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservé à un co-proprétaire déterminé, tels que les terrasses ou jardins privatifs.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-proprétaire.

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

II - DEFINITION DES " PARTIES COMMUNES "

Article 4

Les " parties communes " sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-proprétaire déterminé. Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-proprétaires.

Les parties communes comprennent :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours, parcs, jardins (y compris les jardins privatifs) et des voies intérieures.
- les aménagements communs, tels que les espaces verts et les voies intérieures de desserte, les éclairages extérieurs.
- 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 généraux.
- la production d'eau chaude,
- un local situé au rez de jardin est, avec les installations qu'il contient, partie commune aux appartements, figuré au plan l C sous teinte rayures vertes,

- les locaux basse et haute tension E.D.F.,
- tous les accessoires de ces parties communes générales, tels que les installations d'éclairage, de chauffage et de production d'eau chaude, et, éventuellement, d'arrosage automatique des espaces verts.

Les éléments ci-après indiqués du 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), jusqu'aux branchements sur les canalisations générales visées au " I " qui précède,
- les transformateurs,
- l'installation de chauffage de base (canalisation, transfo, etc ...),
- les locaux des machines des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égout,
- les vestibules et couloirs d'entrée, coursives, les escaliers, leurs cages et paliers, et les locaux vide-ordures, ainsi que les locaux communs,
- les locaux à skis. Les casiers sont mis à la disposition des co-propriétaires ; ceux-ci devront en assurer l'entretien et le gardiennage,
- les locaux " placards celliers ". Les placards sont mis à la disposition des co-propriétaires ; ceux-ci devront assurer le gardiennage et l'entretien du placard qui lui est attribué,
- 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 "),
- les éléments d'équipement du bâtiment, à savoir :
 - . les ascenseurs et leurs machineries,

- . les antennes collectives et les canalisations correspondantes,
- . les vide-ordures et leurs mécanismes,
- . les ventilations mécaniques, leurs conduits et leur mécanisme.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les "*parties communes*" sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires.

Article 5

Accessoires aux "*parties communes*"

Sont accessoires aux "*parties communes*" :

- le droit de surélever le 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.

DEUXIEME PARTIE

DESIGNATION DES LOTS

Article 7

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de cent soixante cinq (165) lots.

La désignation de ces lots est établie dans l'état descriptif de division reçu aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes aujourd'hui même.

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 /dix millièmes.

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

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé en un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1.350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié notamment par le décret numéro 79-405 du vingt et un mai mil neuf cent soixante dix neuf pris pour l'application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq portant réforme de la publicité foncière.

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature des lots			Quote-part co-propriété en/ 100.000e
				N° Appt	Type	N° Plan	
1	2	3	4	5			6
1	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
2	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
3	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
4	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
5	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
6	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
7	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
8	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
9	Unique	central	R. de J.		Appartement 2 p. T	1.C	53
10	Unique	central	R. J/R. C		Local commercial	1.C/2.B	260
11	Unique	central	R. de C.		Appartement 2 p. T	2.B	53
12	Unique	central	R. de C.		Appartement 2 p. T	2.B	53
13	Unique	central	R. de C.		Appartement 2 p. T	2.B	53
14	Unique	central	R. de C.		Appartement 2 p. T	2.B	53
15	Unique	central	R. de C.		Appartement 2 p. T	2.B	53
16	Unique	central	R. de C.		Appartement 2 p. T	2.B	53
					à reporter		1.055

1	2	3	4	5	6
				report	1.055
17	Unique	central	R. de C.	Appartement 2 p. T	2.B 53
18	Unique	central	R. de C.	Appartement 2 p. T	2.B 53
19	Unique	central	R. de C.	Appartement 2 p. T	2.B 53
20	Unique	central	R. de C.	Appartement 2 p. T	2.B 53
21	Unique	central	R. de C.	Appartement 2 p. T	2.B 53
22	Unique	central	R. de C.	Appartement 2 p. T	2.B 53
23	Unique	central	R. de C.	Appartement 2 p. T	2.B 53
24	Unique	central	R. de C.	Local commercial	2.B 88
25	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 63
26	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 63
27	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 63
28	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 63
29	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
30	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
31	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
32	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
33	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
34	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
35	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
36	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
37	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
38	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
39	Unique	Nord	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
40	Unique	Nord	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 59
41	Unique	Nord	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 53
42	Unique	Nord	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 53
43	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 53
44	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3.A 53
				à reporter	2.686

1	2	3	4	5		6
				report		2.686
45	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3. A	53
46	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3. A	53
47	Unique	central	1er étage	Appartement 2 p. B	3. A	53
48	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3. A	53
49	Unique	Sud	1er étage	Appartement 2 p. B	3. A	53
50	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	63
51	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	63
52	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	63
53	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	63
54	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
55	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
56	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
57	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
58	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
59	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
60	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
61	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
62	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
63	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
64	Unique	Nord	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
65	Unique	Nord	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	59
66	Unique	Nord	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	58
67	Unique	Nord	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	58
68	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	58
69	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	58
70	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	58
71	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	58
72	Unique	central	2è étage	Appartement 2 p. B	3. A	58
				à reporter		4.317

1	2	3	4	5		6
				report		4.317
73	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p.B	3.A	58
74	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p.B	3.A	58
75	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p.B	3.A	65
76	Unique	Sud	2è étage	Appartement 2 p.B	3.A	65
77	Unique	Sud	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	65
78	Unique	Sud	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	65
79	Unique	Sud	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
80	Unique	Sud	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
81	Unique	Sud	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
82	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
83	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
84	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
85	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
86	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
87	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
88	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
89	Unique	Nord	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
90	Unique	Nord	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	61
91	Unique	Nord	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
92	Unique	Nord	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
93	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
94	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
95	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
96	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
97	Unique	central	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
98	Unique	Sud	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
99	Unique	Sud	3è étage	Appartement 2 p.B	3.A	60
100	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p.B	4.A	65
101	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p.B	4.A	65
102	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p.B	4.A	65
103	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p.B	4.A	65
				à reporter		<u>65</u> 6.225

1	2	3	4	5		6
				report		6,225
104	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
105	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
106	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
107	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
108	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
109	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
110	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
111	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
112	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
113	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	61
114	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	60
115	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	60
116	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	60
117	Unique	central	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	60
118	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	60
119	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	60
120	Unique	Sud	4è étage	Appartement 2 p. B	4. A	60
121	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	65
122	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	65
123	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	65
124	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	65
125	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
126	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
127	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
128	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
129	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
130	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
131	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
132	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
133	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	61
134	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	60
				à reporter		8,124

1	2	3	4	5		6
				report		8.124
135	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	60
136	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	60
137	Unique	central	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	60
138	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	60
139	Unique	Sud	5è étage	Appartement 2 p. B	5. A	60
140	Unique	Sud	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
141	Unique	Sud	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
142	Unique	Sud	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
143	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
144	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
145	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
146	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
147	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	61
148	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	60
149	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	60
150	Unique	central	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	60
151	Unique	Sud	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	60
152	Unique	Sud	6è étage	Appartement 2 p. B	6. A	60
153	Unique	Sud	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
154	Unique	Sud	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
155	Unique	Sud	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
156	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
157	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
158	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
159	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
160	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	61
161	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	60
162	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	60
163	Unique	central	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	60
164	Unique	Sud	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	60
165	Unique	Sud	7è étage	Appartement 2 p. M	7. A	60
				TOTAL		<u>10.000/</u> <u>10.000e</u>

2 p. T = 2 pièces avec terrasse

2 p. B = 2 pièces avec balcon

2 p. M = 2 pièces mansardées sans balcon.

T R O I S I E M E P A R T I E

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TITRE I

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre I

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 8

L'ensemble immobilier est destiné à usage principal d'hôtel.

Toutefois, il pourra être occupé bourgeoisement en totalité ou en partie et loué en meublé.

Par ailleurs, les locaux composant les lots numéros 10 et 24 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 co-proPRIÉTAIRES 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 co-proPRIÉTAIRES 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 :

S'ils ne sont pas exploités commercialement en hôtel, les appartements pourront être occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location nue ou en meublé d'appartements entiers est autorisée.

Les co-proPRIÉTAIRES 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 - Locaux commerciaux

Les locaux à destination commerciale pourront être utilisés à l'exercice de n'importe quel commerce, 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 co-propriétaires 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.

Les propriétaires des locaux bénéficiant d'un balcon seront tenus de procéder au déneigement des balcons chaque fois qu'il sera nécessaire, en respectant les règles de sécurité.

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 co-propriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

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

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-propriétaires.

b - Locaux commerciaux :

Toutes modifications à la devanture et la décoration extérieure des locaux commerciaux devront être agréées par le Syndic 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 -

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 le Syndic.

7 - Enseignes -

Il pourra être placé sur la façade des enseignes, réclames ou écriteau quelconque liés à l'activité exercée dans les locaux. En outre, la Société de promotion pendant la période de commercialisation des locaux construits par elle pourra afficher sa publicité.

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 et de l'architecte de l'immeuble.

8 - Réparation - Accès des ouvriers -

Les co-propriétaires 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. 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 co-propriété.

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 co-propriétaire restera responsable, à l'égard des autres co-propriétaires, des conséquences dommageables entraînées, soit par le non respect des clauses du présent règlement de co-propriété, 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 excèderait 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 co-propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés

sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera dont les honoraires seront à la charge du co-proprétaire faisant exécuter les travaux. Ce co-proprétaire 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 co-proprétaires 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 aux frais de ces co-proprétaires.

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

Chapitre III

USAGE DES " PARTIES COMMUNES "

Article 10

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

Aucun des co-proprétaires 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.

Chaque co-proprétaire disposera d'un placard cellier et d'un placard à skis situés respectivement dans les locaux réservés

à cet effet au rez de jardin (" *Ski room* " - " *Cellier* "). Il sera tenu d'en assurer le gardiennage et l'entretien et de l'assurer dans les conditions fixées à l'article 133 du présent règlement.

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 co-propriétaires (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 co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

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

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 11

Les dispositions du présent 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.

1°) A moins de dispositions particulières fixées par l'acte de vente, l'acquéreur d'un lot en cours de construction de l'immeuble devra supporter sa quote-part dans les charges de la co-propriété-

té, à compter de la date de la mise à disposition de l'acquéreur du local vendu, telle qu'elle sera notifiée par le vendeur, à moins que l'acquéreur ne prenne possession des lieux sans attendre cette notification, dans ce cas l'acquéreur supportera lesdites charges à compter de son entrée dans les lieux.

2°) Selon les dispositions de l'article 10 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, les charges seront réparties en deux types, savoir :

I - CHARGES GENERALES TYPE I :

- gestion administrative,
- participation aux frais de l'Union des Syndicats,
- entretien des parkings,
- nettoyage des parties communes,
- travaux de conservation, peinture, ravalement, aménagement et entretien des abords.

II - CHARGES GENERALES TYPE II :

- chauffage,
- consommation électrique des parties communes,
- eau chaude et froide,
- consommation électrique,
- ascenseur.

Chapitre I

CHARGES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES CO-PROPRIETAIRES

1 - Définition

Article 12

Les charges communes à l'ensemble des co-propriétaires 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 co-propriétaires.

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 réfection 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 stationnement.

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

Les frais d'assurance des immeubles construits.

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

Une quote-part des frais de fonctionnement de l'Union de Syndicats 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, ou l'achat de sacs si ces derniers sont utilisés.

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

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, pour l'ensemble des immeubles.

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

c) Frais de fonctionnement du Syndicat.

Ces dépenses comprennent :

a) les frais de fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic, les frais d'administration de la co-propriété,

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 co-propiétaire, 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 co-propiétaire, 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 énonciative et non limitative.

d) Charges d'entretien, de répartition et de reconstruction du bâtiment.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment 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 couloirs, hall d'entrée, locaux communs,

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

2 - Répartition

Article 13

Les charges générales seront réparties entre les co-propriétaires au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans les lots et indiquées dans le tableau ci-annexé sous la colonne " Charges générales type I ".

Toutefois, les co-propriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des 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 Syndicats de CHAMONIX-SUD, ainsi qu'il a été dit au 4 - de l'article 9 ci-dessus.

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 co-propriétaire.

Chapitre II

FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

Article 14

1 - Définition

Indépendamment des frais de consommation d'électricité, les dépenses nécessitées par le chauffage et la production d'eau, comprennent l'entretien, la réparation et même le remplacement des différents éléments de l'installation de chauffage et d'eau chaude.

2 - Répartition

Les charges de chauffage et de production d'eau chaude seront réparties entre les propriétaires des lots désignés à la colonne " *Charges générales type II* " du tableau récapitulatif.

CHARGES D'EAU

Article 15

1 - Définition

Les charges d'eau comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque lot (habitations et commerces) l'entretien et les réparations éventuelles des installations communes d'eau froide et chaude et le coût de l'électricité consommée.

2 - Mise en application

Les charges d'eau ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire des compteurs individuels dans chaque local (appartement ou commerce) est décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à la section " *Voix et Majorité* " du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les charges de frais d'installation seraient considérées comme " *Charges générales type I* ".

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau seront réparties entre les copropriétaires dans la proportion indiquée au tableau " Charges d'Eau ".

3 - Contribution

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

Frais afférents aux escaliers et au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement des ascenseurs situés dans le bâtiment

1 - Définition

Article 16

Les charges afférentes aux escaliers et aux ascenseurs du bâtiment comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers,
- toutes les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations grosses ou menues et même le remplacement des ascenseurs et accessoires, y compris les câbles et les moteurs 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 leur 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 17

Les charges afférentes aux ascenseurs seront réparties entre les copropriétaires, savoir :

- des lots numéros 25 à 165 inclus
- dans les proportions indiquées au tableau ci-annexé sous la colonne " Charges ascenseurs ".

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

Chapitre III

FRAIS DE CONSOMMATION ELECTRIQUE

1 - Définition

Article 18

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

2 - Répartition

Article 19

Ces dépenses comprennent uniquement le coût de l'électricité consommée tant par les appartements que par les locaux commerciaux et par les parties communes, à savoir :

- Le chauffage de base et d'appoint ;
- La lumière des parties communes et privatives ;
- La production d'eau chaude ;
- La ventilation mécanique ;
- La cuisson électrique ;
- Les ascenseurs.

L'ensemble de ces rubriques est supporté par :

- a) les appartements : - lots 1 à 9 inclus,
- lots 11 à 23 inclus,
- lots 25 à 165 inclus,

à due concurrence de 70 % de la dépense facturée par E.D.F.,

- b) les locaux commerciaux : lots 10 et 24,
pour 23 %.

Ces dépenses seront réparties respectivement au prorata des charges générales type II afférentes à chacun de ces lots.

c) 5 % de la dépense facturée par E.D.F. seront imputés aux charges ascenseurs et répartis dans les proportions indiquées dans la colonne " Charges ascenseurs ".

d) 2 % représentant la consommation électrique pour éclairer les parties communes et assurer la ventilation des appartements seront répartis entre tous les lots dans les proportions indiquées dans la colonne " Charges générales type II ".

Article 20

à

Article 32

Non utilisés.

Chapitre IV

REPRISE DES VESTIGES

Article 33

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 co-propriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Chapitre I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE AUX TIERS

Article 34

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

Article 35

Quand bien même le présent règlement de co-propriété 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 36

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

Section 1

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 37

Documents publiés

Le règlement de co-propriété 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 38

Documents non encore publiés

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

Article 39

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

Section 2

MUTATIONS DE PROPRIETE ET CHARGES

1 - Obligation aux charges

Article 40

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 co-propiétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Article 41

Le nouveau co-propiétaire 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 puisse être recherché à ce sujet.

Article 42

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien co-propiétaire sont imputées sur ce dont le nouveau co-propiétaire devient débiteur envers le Syndicat.

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

2 - Information des parties

Article 43

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

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

. dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat,

. dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale, mais non encore exécutée,

b - 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 Notaire chargé de recevoir l'acte ou du co-proprétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le Syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

3 - Mutations à titre onéreux

Droits d'opposition du Syndicat

à la remise des fonds

Article 44

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot, le vendeur doit présenter au Notaire un certificat ayant moins d'un mois de date, émanant du Syndic attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard dudit Syndicat.

Article 45

A défaut de présentation dudit certificat devant émaner du Syndic, 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.

Article 46

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 47

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.

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

Section 3

NOTIFICATION DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

Article 48

Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot 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 82 du présent règlement.

Article 49

Election de domicile par les nouveaux co-propriétaires

Tout nouveau co-propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au Syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'adresse de l'ensemble immobilier.

Section 4

MODIFICATION DES LOTS

Article 50

Les co-propriétaires 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 11 du présent règlement.

Bien entendu, tout co-propriétaire 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.

La réunion en un seul local de deux locaux contigus, appartenant à un même propriétaire, pourra être réalisée sans autorisation de l'Assemblée, mais sous les réserves ci-dessus et dans ce cas, le co-propriétaire intéressé aura la faculté d'incorporer la jouissance du palier principal dans les parties privatives, à condition que ce palier ne desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge par lui de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires.

Il en sera de même lorsqu'un seul lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir.

Dans les cas prévus aux deux paragraphes ci-dessus, les modifications n'entraîneront pas de modification des charges.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de la maison, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

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

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

1°) Au Syndic 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 co-propriétaires ayant opéré cette modification.

Chapitre III

LOCATIONS

Article 51

Le co-propriétaire 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 52

Le co-propriétaire 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 53

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

Chapitre IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 54

Communication du règlement de co-propriété
et de l'état descriptif de division

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

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Article 55

L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un Syndicat.

Article 56

Objet du Syndicat

Le Syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes ainsi que le fonctionnement des éléments d'équipement et des services communs à tous les co-propriétaires.

Le Syndicat a, en outre, pour objet, de veiller au respect des dispositions du règlement de co-propriété écrites dans l'intérêt commun de tous les co-propriétaires, ainsi que de maintenir l'harmonie générale du bâtiment composant l'ensemble immobilier.

Article 57

Non utilisé.

Article 58

Non utilisé.

Chapitre I

SYNDICAT

Article 59

Le Syndicat est doté de la personnalité civile.

Il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même les uns contre les autres ou contre certains des co-propriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété comme il sera dit au chapitre I du titre V.

Article 60

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des co-propriétaires le composant. Elles sont exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article 61

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

Article 62

Le Syndicat doit comprendre au moins deux co-propriétaires. Il prendra naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le Syndicat prendrait fin.

Article 63

Le siège de chaque Syndicat est situé au cabinet du Syndic.

Chapitre II

ASSEMBLEES GENERALES DE CO-PROPRIETAIRES

Section 1

EPOQUE DES REUNIONS

Article 64

Les co-propriétaires composant le Syndicat se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle ce Syndicat aura pris naissance.

Article 65

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 66

L'Assemblée des co-propriétaires se réunit au moins une fois par an.

Article 67

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 co-propriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les co-propriétaires.

Section 2

CONVOCATIONS

1 - Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Article 68

Le Syndic convoque l'Assemblée Générale.

Article 69

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 70

Un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les co-propriétaires peuvent provoquer la réunion de l'Assemblée Générale des co-propriétaires 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 co-propriétaire 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 co-propriétaire 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 co-propriétaire, habiliter un co-propriétaire 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 co-propriétaire 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 71

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 72

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 co-propriété, 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 149a, 50 (alinéa 2), 149b et 145 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 156 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 153, 150, 152, 120 et 130 du présent règlement ;

5°) - Le projet de résolution, lorsqu'elle est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 132 (alinéa 2), 92 et 91 c du présent règlement, aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

3 - Ordre du jour complémentaire

Article 73

Dans les six jours de la convocation, tout co-proprétaire 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 74

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 144 du présent règlement.

5 - Personnes à convoquer

Article 75

Tous les co-propriétaires 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 co-propriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée ; elle vaut à l'égard du nouveau co-propriétaire.

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

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 co-propriétaires 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 76

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 77

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 68 ci-dessus n'ont pas à être re-

nouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'article 91 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 ASSEMBLEES GENERALES

Article 78

L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 79

L'Assemblée Générale élit son Président. Est élu celui des co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Toutefois, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 80

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 co-propriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Article 81

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque co-propriétaire 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 87 et 89 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque co-propriétaire ou associé, présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Article 82

Les co-propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi les autres co-propriétaires. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-propriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

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 83

Non utilisé.

Article 84

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 68 et 69 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 85

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 co-propriétaires 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 co-propriétaires 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 - MAJORITE

Article 86

Dans les Assemblées Générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de co-propiété.

Article 87

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

Article 88

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

Article 89

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

Article 90

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

Article 91

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 co-propiétaires, les décisions concernant :

- a) - la désignation ou la révocation du Syndic 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 co-propriétaires 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 co-propriétaires présents ou représentés.

Article 92

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 93

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires, 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

CONSEIL SYNDICAL

Il peut à tout moment être constitué un Conseil Syndical en vue d'assister le Syndic et contrôler sa gestion. Dans cette hypothèse, les dispositions du présent chapitre seront appliquées.

Section 1

COMPOSITION

Article 94

Le Syndicat est doté d'un Conseil Syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

Le Conseil Syndical est composé de trois membres, lesquels sont désignés par l'Assemblée Générale.

Article 95

Non utilisé.

Article 96

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 97

L'Assemblée Générale désigne et révoque les représentants des copropriétaires au Conseil Syndical.

Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 91 du présent règlement.

Article 98

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

Article 99

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 100

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

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

Article 101

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 102

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 103

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 104

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 105

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 90 du présent règlement.

Section 3

ATTRIBUTIONS

Article 106

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 107

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 co-propriété. Ils peuvent se faire assister pour l'exercice de ces investigations par tout technicien désigné par le Conseil Syndical.

Article 108

Le Conseil Syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale statuant aux conditions prévues par l'article 92 du présent règlement.

Article 109

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

DELIBERATIONS

Article 110

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

Article 111

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 112

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

Article 113

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

Chapitre IV

SYNDIC

Section 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Article 114

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

Article 115

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'article 91 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 116

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 117

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 118

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 119

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 co-propriété 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 120

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 90 du présent règlement.

Article 121

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale du 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 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 122

Règles générales

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale,

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, 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 Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Article 123

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 co-proprétaires 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 124

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 125

Liste des co-propriétaires

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les co-propriétaires membres du Syndicat, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 48 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 126

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 co-propriétaires et les pièces annexes.

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

Article 127

Comptabilité

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

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

Article 128

Provisions

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 133 ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

Article 129

Dépôts 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 130

Conventions soumises à autorisation de l'Assemblée Générale

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 131

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 co-propriétaire 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 132

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

Chapitre V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 133

Avances - Provisions

Les co-propriétaires 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 134

Intérêts 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 co-propriétaire défaillant.

Article 135

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 co-propriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 136

Sûretés

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

Article 137

Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs co-propriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du Syndicat. En conséquence, le Syndicat pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des co-propriétaires indivis, de ce qui lui serait dû au titre du ou des lots indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du Syndicat. Ce Syndicat 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

ASSURANCES

Article 138

Le 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 co-proprétaires 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 co-proprétaires 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 139

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-proprétaires 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 140

Les co-proprétaires 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 141

Chaque co-proprétaire 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 co-proprétaires et occupants de l'immeuble ainsi que vis-à-vis des voisins.

Article 142

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 143

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 co-propriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chapitre VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 144

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de co-propriété, 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 co-propriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu par l'article 131 du présent règlement de co-propriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Chapitre I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Article 145

Les dispositions du présent règlement de co-propriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

Article 146

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 147

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

Article 148

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

Article 149

Toutefois, la participation des co-proprétaires 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 co-proprétaires 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 co-propriété, 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 disposition 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 co-proprétaires présents ou représentés.

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une

Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-proprétaire et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

Chapitre II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1

ACTES D'ACQUISITION

Article 150

Le 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 pas de voix en Assemblée Générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 151

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

Section 2

ACTES DE DISPOSITION

Article 152

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

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

Article 153

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obli-

gations 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 co-propriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Article 154

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

Article 155

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires, 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 156

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 co-propriétaires, 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, décider toute
" amélioration telle que la transformation d'un ou de plu-
" sieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'élé-
" ments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage
" commun ou la création 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 co-pro-

" propriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains
" d'entre eux, pour supporter une part de dépenses plus éle-
" vée.

" 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 co-propriétaire ou groupe
" de co-propriétaires peut être autorisé par le Tribunal de
" Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le
" Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'article
" 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe, en outre, les conditions
" dans lesquelles les autres co-propriétaires pourront uti-
" liser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est pos-
" sible d'en réserver l'usage à ceux des co-propriétaires qui
" les ont exécutées, les autres co-propriétaires 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 co-propriétaires 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 co-propriétaires 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'administra-
" tion, 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 co-propriétai-
" res 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 financiè-
" res dues par les co-propriétaires payant par annuités sont
" égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

" Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa de-
" viennent immédiatement exigibles, lors de la première muta-
" tion entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette muta-
" tion 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 co-proprétaire 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 co-proprétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée spéciale des co-proprétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

" Si le règlement de co-propriété 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 co-proprétaires 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 co-proprétaires, 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 co-propriétaires. "

Chapitre IV

RECONSTRUCTION

Article 157

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.

Article 158

Non utilisé.

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Article 159

Publicité foncière

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

Origine de propriété

I. - Du chef de la SOCIETE D'ENTREPRISE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES " S.E.C.I. et Cie " ayant pour nom commercial " SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX SUD ".

Les terrains sur lesquels sera réalisé l'ensemble immobilier dont dépendent les biens, objet des présentes, appartiennent à la SOCIETE D'ENTREPRISE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES " S.E.C.I. et Cie " ayant pour nom commercial " SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX SUD " par suite de :

1°) L'acquisition faite par ladite Société, alors en formation de la " SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD - LES BARRATS " Société à Responsabilité Limitée, ayant son siège à PARIS (seizième arrondissement) 27, rue de la Faisanderie, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 B 7.429.

En vertu d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de Maîtres Claude THIBIERGE et Georges DAUBLON, Notaires Associés à PARIS, en date du vingt et un mars mil neuf cent soixante dix neuf, moyennant le prix de dix neuf millions deux cent treize mille six cents francs (19.213.600 Frs) taxe sur la valeur ajoutée incluse, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance, dont dix huit millions de francs (18.000.000 Frs) à l'aide d'un prêt consenti par la BANQUE ROTHSCHILD.

Ledit acte a été suivi d'un acte rectificatif reçu aux minutes de l'Office Notarial dénommé ci-dessus, le vingt trois mars mil neuf cent soixante dix neuf.

Ces actes ont été respectivement publiés au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE, le vingt trois mars mil neuf cent soixante dix neuf, volume 4.594 numéro 23 et le vingt sept mars mil neuf cent soixante dix neuf, volume 4.596 numéro 5.

Inscription de privilège de vendeur et de prêteur de deniers et l'inscription rectificative ont été prises audit Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE respectivement le vingt trois mars mil neuf cent soixante dix neuf, volume 1.039 numéro 41 et le vingt sept mars mil neuf cent soixante dix neuf volume 1.039 numéro 49.

2°) D'un acte constatant la reprise des engagements par ladite Société acquéreur, une fois immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, reçu par Maître DAUBLON, Notaire Associé susnommé, le vingt sept juin mil neuf cent soixante dix neuf, publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE, le quatre juillet mil neuf cent soixante dix neuf, volume 4.671, numéro 4.

Origine de propriété antérieure

II. - Du chef de la " SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD - LES BARRATS ".

Les terrains dont s'agit appartenaient antérieurement à la " SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD - LES BARRATS " , par suite des acquisitions qu'elle en a faites, savoir :

De Madame Christiane Nicole DESAILLOUD, sans profession, demeurant à PARIS (dix septième arrondissement) rue de la Terrasse numéro 7, divorcée en premières noces non remariée de Monsieur Hubert Pierre TESSANNE, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TROYES (Aube) le quinze avril mil neuf cent cinquante neuf.

De Monsieur Yves Alfred Edouard DESAILLOUD, Hôtelier, demeurant à SAINT-GERVAIS-les-BAINS (Haute-Savoie), époux de Madame Louise Marie Jeanne FAUTRIER.

Monsieur Yves DESAILLOUD, marié sans contrat préalablement à son union célébrée à la Mairie de SAINT-GERVAIS-les-BAINS le dix huit octobre mil neuf cent quarante huit.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial de Maîtres THIBIERGE et DAUBLON, le dix octobre mil neuf cent soixante dix sept.

Cet acte contenait également un contrat préliminaire à une vente en état futur d'achèvement portant sur des différents locaux dépendant de l'ensemble immobilier dont la construction devait être réalisée par la Société acquéreur et composer la première tranche de travaux.

Le prix de la vente des terrains s'élevant à NEUF CENT DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE FRANCS (902.240 Frs) a été payé comptant à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE TROIS CENT VINGT FRANCS (293.320 Frs) et pour le surplus, il a été prévu qu'il se compenserait avec le prix de la vente des locaux au profit de Monsieur Yves et Madame Christiane DESAILLOUD.

Aux termes de cet acte, les vendeurs ont déclaré se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant leur profiter sur les biens vendus.

Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le huit décembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 4.119 numéro 2.

La " SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD - LES BARRATS " a effectivement réalisé les locaux destinés à Monsieur Yves et Madame Christiane DESAILLOUD et compris au contrat préliminaire sus-énoncé. L'acte de vente de ces locaux a été régularisé avec compensation du prix avec celui de la vente présentement analysée.

Suivant acte reçu aux minutes de Maîtres THIBIERGE et DAUBLON le vingt huit mai mil neuf cent soixante dix neuf, publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE, le vingt juillet mil neuf cent soixante dix neuf, volume 4.694, numéro 16.

Origine antérieure

Antérieurement, les terrains dont s'agit appartenaient indivisément à Madame Christiane DESAILLOUD et à Monsieur Yves DESAILLOUD pour les avoir recueillis dans la succession de Madame Jeanne Madeleine DESAILLOUD en son vivant Hôtelière retraitée, demeurant à CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie) veuve de Monsieur TAROZZI, décédée à SAINT-GERVAIS-les-BAINS (Haute-Savoie) le vingt neuf mai mil neuf cent soixante quatorze et de laquelle ils étaient seuls héritiers, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître FONTAINE, Notaire à SAINT-GERVAIS-les-BAINS, le douze août mil neuf cent soixante quinze.

L'attestation de propriété destinée à être publiée au Bureau des Hypothèques a été dressée par Maître FONTAINE, Notaire susnommé le vingt sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, et a été publiée au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le vingt quatre octobre mil neuf cent soixante dix sept, volume 4.090 numéro 23.

Origine de propriété antérieure

Les mêmes immeubles appartenait avec d'autres, en propre à Madame veuve TAROZZI susnommée :

Tant pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur et Madame Alfred DESAILLOUD, ses père et mère, desquels elle était héritière pour moitié ainsi que le constate l'acte de notoriété dressé par Maître RAVANEL, Notaire à CHAMONIX le quinze février mil neuf cent dix huit.

Que par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de son frère à titre de licitation, toute indivision cessant, aux termes d'un acte reçu par Maître RAVANEL, Notaire à CHAMONIX, le vingt sept février mil neuf cent vingt et un.

Cet acte de licitation a été transcrit au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le sept avril mil neuf cent vingt et un, volume 684, numéro 66.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

N° du lot	Charges générales type I en/10.000è	Charges générales type II en/10.000è	Charges d'ascenseurs en/6.372è	Charges d'eau en/10.000è
1	53	57	-	59
2	53	57	-	59
3	53	57	-	59
4	53	57	-	59
5	53	57	-	59
6	53	57	-	59
7	53	57	-	59
8	53	57	-	59
9	53	57	-	59
10	260	558	-	330
11	53	57	-	59
12	53	57	-	59
13	53	57	-	59
14	53	57	-	59
15	53	57	-	59
16	53	57	-	59
17	53	57	-	59
18	53	57	-	59
19	53	57	-	59
20	53	57	-	59
21	53	57	-	59
22	53	57	-	59
23	53	57	-	59
24	88	171	-	53
25	63	57	30	59
à reporter.	1.577	2.020	30	1.740

N° du lot	Charges générales type I en/10.000€	Charges générales type II en/10.000€	Charges d'ascenseurs en/6.372€	Charges d'eau en/10.000€
reports ...	1.577	2.020	30	1.740
26	63	57	30	59
27	63	57	30	59
28	63	57	30	59
29	59	57	30	59
30	59	57	30	59
31	59	57	30	59
32	59	57	30	59
33	59	57	30	59
34	59	57	30	59
35	59	57	30	59
36	59	57	30	59
37	59	57	30	59
38	59	57	30	59
39	59	57	30	59
40	59	57	30	59
41	53	57	30	59
42	53	57	30	59
43	53	57	30	59
44	53	57	30	59
45	53	57	30	59
46	53	57	30	59
47	53	57	30	59
48	53	57	30	59
49	53	57	30	59
50	63	57	36	59
à reporter.	3.014	3.445	786	3.215

N° du lot	Charges générales type I en/10.000è	Charges générales type II en/10.000è	Charges d'ascenseurs en/6.372è	Charges d'eau en/10.000è
reports ...	3.014	3.445	786	3.215
51	63	57	36	59
52	63	57	36	59
53	63	57	36	59
54	59	57	36	59
55	59	57	36	59
56	59	57	36	59
57	59	57	36	59
58	59	57	36	59
59	59	57	36	59
60	59	57	36	59
61	59	57	36	59
62	59	57	36	59
63	59	57	36	59
64	59	57	36	59
65	58	57	36	59
66	58	57	36	59
67	58	57	36	59
68	58	57	36	59
69	58	57	36	59
70	58	57	36	59
71	58	57	36	59
72	58	57	36	59
73	58	57	36	59
74	58	57	36	59
75	65	57	42	59
à reporter..	4.498	4.870	1.692	4.690

N° du lot	Charges générales type I en/10.000è	Charges générales type II en/10.000è	Charges d'ascenseurs en/6.372è	Charges d'eau en/10.000è
reports ...	4.498	4.870	1.692	4.690
76	65	57	42	59
77	65	57	42	59
78	65	57	42	59
79	61	57	42	59
80	61	57	42	59
81	61	57	42	59
82	61	57	42	59
83	61	57	42	59
84	61	57	42	59
85	61	57	42	59
86	61	57	42	59
87	61	57	42	59
88	61	57	42	59
89	61	57	42	59
90	61	57	42	59
91	60	57	42	59
92	60	57	42	59
93	60	57	42	59
94	60	57	42	59
95	60	57	42	59
96	60	57	42	59
97	60	57	42	59
98	60	57	42	59
99	60	57	42	59
100	65	57	48	59
à reporter.	6.030	6.295	2.748	6.165

N° du lot	Charges générales type I en/10.000€	Charges générales type II en/10.000€	Charges d'ascenseurs en/6.372€	Charges d'eau en/10.000€
reports ...	6.030	6.295	2.748	6.165
101	65	57	48	59
102	65	57	48	59
103	65	57	48	59
104	61	57	48	59
105	61	57	48	59
106	61	57	48	59
107	61	57	48	59
108	61	57	48	59
109	61	57	48	59
110	61	57	48	59
111	61	57	48	59
112	61	57	48	59
113	61	57	48	59
114	60	57	48	59
115	60	57	48	59
116	60	57	48	59
117	60	57	48	59
118	60	57	48	59
119	60	57	48	59
120	60	57	48	59
121	65	57	54	59
122	65	57	54	59
123	65	57	54	59
124	65	57	54	59
125	61	57	54	59
à reporter...	7.576	7.720	3.978	7.640

N° du lot	Charges générales type I en/10.000è	Charges générales type II en/10.000è	Charges d'ascenseurs en/6.372è	Charges d'eau en/10.000è
reports	7.576	7.720	3.978	7.640
126	61	57	54	59
127	61	57	54	59
128	61	57	54	59
129	61	57	54	59
130	61	57	54	59
131	61	57	54	59
132	61	57	54	59
133	61	57	54	59
134	60	57	54	59
135	60	57	54	59
136	60	57	54	59
137	60	57	54	59
138	60	57	54	59
139	60	57	54	59
140	61	57	60	59
141	61	57	60	59
142	61	57	60	59
143	61	57	60	59
144	61	57	60	59
145	61	57	60	59
146	61	57	60	59
147	61	57	60	59
148	60	57	60	59
149	60	57	60	59
150	60	57	60	59
à reporter..	9.092	9.145	5.394	9.115

N° du lot	Charges générales type I en/10.000è	Charges générales type II en/10.000è	Charges d'ascenseurs en/6.372è	Charges d'eau en/10.000è
reports ...	9.092	9.145	5.394	9.115
151	60	57	60	59
152	60	57	60	59
153	61	57	66	59
154	61	57	66	59
155	61	57	66	59
156	61	57	66	59
157	61	57	66	59
158	61	57	66	59
159	61	57	66	59
160	61	57	66	59
161	60	57	66	59
162	60	57	66	59
163	60	57	66	59
164	60	57	66	59
165	60	57	66	59
TOTAUX..	<u>10.000/</u> <u>10.000è</u>	<u>10.000/</u> <u>10.000è</u>	<u>6.372/</u> <u>6.372è</u>	<u>10.000/</u> <u>10.000è</u>