

Réf. : 41-642-824

L'AN DEUX MILLE CINQ,

Le six juin

Maître Robert LE NENAN, notaire à PARIS (75015), 17 rue Péclet, a reçu le présent acte authentique contenant :

Dépôt de pièces en vue de la publication d'un modificatif au règlement de copropriété

Cet acte contient deux parties :

1^{ère} partie : l'exposé de l'opération juridique

2^{ème} partie : les données particulières de l'opération juridique

1^{ère} partie : Exposé de l'opération juridique

Cet acte est établi à la requête du syndicat des copropriétaires dont la comparution figure au paragraphe 1 ci-après, représenté par le syndic désigné au paragraphe 2 ci-après qui, préalablement au dépôt, a :

- Décrit l'immeuble sous le paragraphe 3, ci-après,
- Indiqué :
 - sous le paragraphe 4, ci-après, le bureau des hypothèques, les dates, volumes et numéros des formalités de publication du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs,
 - sous le paragraphe 5, la date de l'assemblée générale des copropriétaires ayant décidé, conformément à l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, "*les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.*"
- Et, attesté du caractère définitif de cette assemblée :
 - régulièrement convoquée, dans les formes et délais prévus par les articles 8 et 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
 - les convocations ayant bien été adressées à tous les copropriétaires,
 - l'approbation des adaptations du règlement de copropriété étant bien inscrite à l'ordre du jour,
 - le projet d'acte modifiant le règlement de copropriété étant notifié à chacun des copropriétaires,
 - le procès-verbal de l'assemblée générale ayant bien été adressé à tous les copropriétaires opposants ou défaillants,
 - cet envoi ayant été fait dans les formes de l'article 18 du décret ci-dessus visé,
 - et, n'ayant reçu aucun recours dans le délai de deux mois courant à compter du lendemain du jour de la plus tardive des "premières présentations" des lettres recommandées.

DEPOT DE PIECES

Le syndic requiert le notaire soussigné de déposer au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques qu'il appartiendra :

- la copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires ci-dessus énoncée, approuvant la mise en harmonie du règlement de copropriété avec les dispositions légales,
- et l'exemplaire tel qu'il a été approuvé par les copropriétaires de ce règlement de copropriété.

Publicité foncière

Une copie authentique des présentes sera publiée au bureau des hypothèques du ressort de l'immeuble ci-dessous visé.

Frais

Tous les frais, et droits des présentes seront supportés par le syndicat des copropriétaires ci-dessous désigné.

Pouvoirs pour accomplir les formalités

Tous pouvoirs sont donnés à tous clerks de l'étude du notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte, tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

2^{ème} partie : Données particulières de l'opération juridique

§1 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A TORCY (77200), RESIDENCE LES RIVES DU LAC, 6/15/17, RUE JULES VALLES, non identifié au SIREN.

§2 – SYNDIC DE COPROPRITE

La société URBANIA SEINE ET MARNE, société au capital de 576 672 Euros, dont le siège social est à VAIRES SUR MARNE (77360), 08, rue de la Gare, B.P.47, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX sous le n° B 347 437 261, représentée par Mlle Juliette FAUREL, Clerc du notaire soussigné.

§3 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

A TORCY (77200), Les Rives du Lac 6/15/17, rue Jules Valles, cadastré section AE numéros 91, 105, 109 et 111, pour une contenance cadastrale de 55a 66ca.

§4 – MENTIONS DE PUBLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRITE CONTENANT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Acte reçu par Me BRESJANAC, notaire à PARIS, le 21.10.1996, publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le 08.01.1997, volume 1997P numéro 297.

Modifié suivant acte reçu par ledit notaire, le 23.05.1997, publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le 02.06.1997, volume 1997P numéro 6271.

§5 DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DONT LE PROCES VERBAL EST DEPOSE :

30/03/2005

DONT ACTE établi sur deux pages,

Fait et passé en l'étude du notaire soussigné,

Et après lecture faite, le requérant a signé avec ledit notaire.

Ledit acte contenant :

Sans Ligne
Sans Renvoi
Sans Barre
Sans Chiffre
Sans Mots comme nuls

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mis en harmonie avec les dispositions légales et
réglementaires intervenues depuis son établissement

de l'immeuble sis à :

TORCY (Seine et Marne)

Dénommé " Résidence Les Rives du Lac "

PARTIE PRELIMINAIRE

OBJET DES PRESENTES

Le présent règlement de copropriété est établi en conformité des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, auxquels il devra être fait référence par tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet de :

- Déterminer les " parties privatives " affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, et les "parties communes" à usage collectif des propriétaires.
- Etablir les droits et obligations des copropriétaires, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble.
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.
- Préciser l'origine de propriété trentenaire et les servitudes grevant ledit ensemble immobilier.

Le présent règlement de copropriété et ses annexes seront publiés au bureau des hypothèques compétent.

Il en sera de même de tout acte modificatif ultérieur.

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 1 - DESIGNATION DU TERRAIN

L'ensemble immobilier objet des présentes situé à TORCY (Seine et Marne), rue Jules Vallès et rue Victor Hugo, est constitué par quatre parcelles disjointes, cadastrées :

- section AE numéro 91 pour une superficie de 2.134 m²,
- section AE numéro 105 pour une superficie de 2.157 m²,
- section AE numéro 109 pour une superficie de 164 m²,
- section AE numéro 111 pour une superficie de 1.111 m²,

Article 2 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ensemble immobilier comporte :

- ✓ Un bâtiment dénommé " Bâtiment AB " composé lui-même en superstructure de deux corps de bâtiment dénommés " Bâtiment A " et " Bâtiment B ", édifiés sur un sous-sol commun à usage de parkings et comportant chacun 19 appartements répartis sur un niveau rez-de-chaussée et trois étages, avec leurs espaces verts, locaux techniques et annexes. Ce bâtiment est divisé en 77 lots numérotés de 1 à 77.

- ✓ Un bâtiment dénommé " Bâtiment C " édifié sur un niveau de sous-sol comprenant des parkings ou caves et qui comprend également un rez-de-chaussée et trois étages, avec ses espaces verts, locaux techniques et annexes. Ce bâtiment est divisé en 70 lots numérotés de 101 à 103, de 106 à 130, de 133 à 174.
- ✓ Une zone de stationnement en plein air comportant 24 emplacements de stationnement, lots numérotés de 201 à 224.
- ✓ Une sous-station de chauffage desservant le "Bâtiment C" ainsi que le fonds voisin.
- ✓ Des voies de circulation piétonnes ouvertes au public.

Article 3 - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'ensemble immobilier est divisé en CENT SOIXANTE ET ONZE (171) lots privatifs numérotés, de UN (1) à SOIXANTE DIX SEPT (77) inclus, de CENT UN (101) à CENT TROIS (103) inclus, de CENT SIX (106) à CENT TRENTE (130) inclus, de CENT TRENTE TROIS (133) à CENT SOIXANTE QUATORZE (174) inclus, et de DEUX CENT UN (201) à DEUX CENT VINGT QUATRE (224) inclus dont la désignation suit :

❖ LOT NUMERO UN (1)

Bâtiment AB, cage A, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin.
Et les CENT CINQUANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales (158/10.000èmes)

❖ LOT NUMERO DEUX (2)

Bâtiment AB, cage A, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'une terrasse.
Et les CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (115/10.000èmes)

❖ LOT NUMERO TROIS (3)

Bâtiment AB, cage A, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'une terrasse.
Et les CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (115/10.000èmes)

❖ LOT NUMERO QUATRE (4)

Bâtiment AB, cage A, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin.
Et les CENT SOIXANTE ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (171/10.000èmes)

❖ LOT NUMERO CINQ (5)

Bâtiment AB, cage A, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (164/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SIX (6)**

Bâtiment AB, cage A, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.

Et la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les CENT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (106/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SEPT (7)**

Bâtiment AB, cage A, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C.

Et la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les CENT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (106/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO HUIT (8)**

Bâtiment AB, cage A, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.

Et la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (140/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO NEUF (9)**

Bâtiment AB, cage A, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains - W.C., placard.

Et les CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (54/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO DIX (10)**

Bâtiment AB, cage A, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.

Et la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les CENT SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales (167/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO ONZE (11)**

Bâtiment AB, cage A, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.

Et la jouissance exclusive de deux balcons.

Et les CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales (109/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO DOUZE (12)**

Bâtiment AB, cage A, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.

Et la jouissance exclusive de deux balcons.

Et les CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales (109/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TREIZE (13)**

Bâtiment AB, cage A, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.

Et la jouissance exclusive d'un balcon.

Et la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales (143/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUATORZE (14)**

Bâtiment AB, cage A, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains- W.C., placard.
Et les CINQUANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales (55/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUINZE (15)**

Bâtiment AB, cage A, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes (171/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SEIZE (16)**

Bâtiment AB, cage A, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes (113/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO DIX SEPT (17)**

Bâtiment AB, cage A, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes (113/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO DIX HUIT (18)**

Bâtiment AB, cage A, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT QUARANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes (145/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO DIX NEUF (19)**

Bâtiment AB, cage A, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains- W.C., placard.
Et les CINQUANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes (56/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT (20)**

Bâtiment AB, cage B, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin.
Et les CENT SOIXANTE ET ONZE MILLIEMES des parties communes générales (171/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT ET UN (21)**

Bâtiment AB, cage B, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'une terrasse.
Et les CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (115/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT DEUX (22)**

Bâtiment AB, cage B, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'une terrasse.
Et les CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (115/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT TROIS (23)**

Bâtiment AB, cage B, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards,
Et la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin.
Et les CENT CINQUANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales (158/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)**

Bâtiment AB, cage B, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains - W.C., placard.
Et les CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (54/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT CINQ (25)**

Bâtiment AB, cage B, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (140/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT SIX (26)**

Bâtiment AB, cage B, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (106/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Bâtiment AB, cage B, au 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (106/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

Bâtiment AB, cage B, au 1^{er} étage, un appartement comprenant entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement.
La jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales (164/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO VINGT NEUF (29)**

Bâtiment AB, cage B, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains - W.C., placard.
Et les CINQUANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales (55/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE (30)**

Bâtiment AB, cage B, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales (143/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)**

Bâtiment AB, cage B, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive de deux balcons.
Et les CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales (109/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)**

Bâtiment AB, cage B, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive de deux balcons.

Et les CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales (109/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)**

Bâtiment AB, cage B, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales (167/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

Bâtiment AB, cage B, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains - W.C., placard.
Et les CINQUANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes (56/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)**

Bâtiment AB, cage B, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes (144/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE SIX (36)**

Bâtiment AB, cage B, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes (113/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)**

Bâtiment AB, cage B, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes (113/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)**

Bâtiment AB, cage B, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les CENT SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes (171/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE (40)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.

Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE (50)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes),

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE (60)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.
Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ **LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)**

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.

Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.

Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.

Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76)

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.

Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77)

Bâtiment AB, escalier A et B, sous-sol, un parking.

Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales (10/10.000èmes).

❖ LOT 101

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un jardin.

Et les cent vingt deux/dix millièmes des parties communes générales (122/10.000èmes).

❖ LOT 102

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un jardin.

Et les cent quatre vingt deux dix millièmes des parties communes générales (182/10.000èmes).

❖ LOT 103

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un jardin.

Et les cent vingt six/dix millièmes des parties communes générales (126/10.000èmes).

❖ LOT 106

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin.

Et les cent quarante neuf dix millièmes des parties communes générales (149/10.000èmes).

❖ LOT 107

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les cent quatre/dix millièmes des parties communes générales (104/10.000èmes).

❖ LOT 108

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau - W.C., placards, la jouissance exclusive d'une terrasse.
Et les soixante/dix millièmes des parties communes générales (60/10.000èmes).

❖ LOT 109

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards, la jouissance exclusive d'une terrasse.
Et les cent quatre/dix millièmes des parties communes générales (104/10.000èmes).

❖ LOT 110

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains - W.C., placards.
Et les soixante douze/dix millièmes des parties communes générales (72/10.000èmes).

❖ LOT 111

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour - coin cuisine, salle de bains - W.C., placard.
Et les cinquante sept/dix millièmes des parties communes générales (57/10.000èmes).

❖ LOT 112

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.
Et les quatre vingt dix/dix millièmes des parties communes générales (90/10.000èmes).

❖ LOT 113

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent quarante neuf/dix millièmes des parties communes générales (149/10.000èmes).

❖ LOT 114

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent sept dix millièmes des parties communes générales (107/10.000èmes).

❖ LOT 115

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau - W.C., placard, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les soixante deux/dix millièmes des parties communes générales (62/10.000èmes).

❖ LOT 116

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent sept dix millièmes des parties communes générales (107/10.000èmes).

❖ LOT 117

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les cent cinquante/dix millièmes des parties communes générales (150/10.000èmes).

❖ LOT 118

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les cent vingt trois/dix millièmes des parties communes générales (123/10.000èmes).

❖ LOT 119

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive de 2 balcons.

Et les cent soixante quinze/dix millièmes des parties communes générales (175/10.000èmes).

❖ LOT 120

Bâtiment C, 1^{er} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les cent vingt huit/dix millièmes des parties communes générales (128/10.000èmes).

❖ LOT 121

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour - coin cuisine, salle de bains - W.C., placard.

Et les cinquante huit/dix millièmes des parties communes générales (58/10.000èmes).

❖ LOT 122

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards.

Et les quatre vingt douze/dix millièmes des parties communes générales (92/10.000èmes).

❖ LOT 123

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les cent cinquante deux/dix millièmes des parties communes générales (152/10.000èmes).

❖ LOT 124

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards, la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes générales (109/10.000èmes).

❖ LOT 125

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau - W.C., placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les soixante quatre/dix millièmes des parties communes générales (64/10.000èmes).

❖ LOT 126

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes générales (109/10.000èmes)

❖ LOT 127

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent cinquante trois/dix millièmes des parties communes générales (153/10.000èmes).

❖ LOT 128

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent vingt cinq dix millièmes des parties communes générales (125/10.000èmes).

❖ LOT 129

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive de 2 balcons.
Et les cent quatre vingt/dix millièmes des parties communes générales (180/10.000èmes).

❖ LOT 130

Bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent trente/dix millièmes des parties communes générales (130/10.000èmes).

❖ LOT 133

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent cinquante cinq/dix millièmes des parties communes générales (155/10.000èmes).

❖ LOT 134

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent vingt cinq dix millièmes des parties communes générales (125/10.000èmes)

❖ LOT 135

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau - W.C., placards, la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les soixante et onze/dix millièmes des parties communes générales (71/10.000èmes).

❖ LOT 136

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C., placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent vingt cinq/dix millièmes des parties communes générales (125/10.000èmes).

❖ LOT 137

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent soixante neuf/dix millièmes des parties communes générales (169/10.000èmes).

❖ LOT 138

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent vingt six/dix millièmes des parties communes générales (126/10.000èmes)

❖ LOT 139

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive de 2 balcons.
Et les cent quatre vingt deux/dix millièmes des parties communes générales (182/10.000èmes).

❖ LOT 140

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance exclusive d'un balcon.
Et les cent trente/dix millièmes des parties communes générales (130/10.000èmes).

❖ LOT 141

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 142

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 143

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 144

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 145

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 146

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 147

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 148

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 149

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 150

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 151

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 152

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 153

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 154

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 155

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 156

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 157

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 158

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 159

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 160

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 161

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 162

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 163

Bâtiment C, sous-sol, un parking,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales (10.000èmes)

❖ LOT 164

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 165

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 166

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 167

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 168

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 169

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 170

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 171

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 172

Bâtiment C, sous-sol, une cave,
Et un/dix millièmes des parties communes générales (1/10.000èmes)

❖ LOT 173

Bâtiment C, rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards, la jouissance d'un jardin.
Et les cent cinquante quatre/dix millièmes des parties communes générales (154/10.000èmes).

❖ LOT 174

Bâtiment C, 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, W.C., dégagement, placards.
Et les cent cinquante deux/dix millièmes des parties communes générales (152/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT UN (201)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT DEUX (202)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT TROIS (203)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT QUATRE (204)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT CINQ (205)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT SIX (206)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT SEPT (207)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT HUIT (208)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT NEUF (209)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT DIX (210)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT ONZE (211)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT DOUZE (212)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT TREIZE (213)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT QUATORZE (214)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT UN (215)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT SEIZE (216)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT DIX SEPT (217)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT DIX HUIT (218)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT DIX NEUF (219)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT VINGT (220)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT VINGT ET UN (221)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT VINGT DEUX (222)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT VINGT TROIS (223)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

❖ LOT DEUX CENT VINGT QUATRE (224)

Un parking extérieur.
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales (5/10.000èmes).

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après (colonnes 1 à 6), conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, portant application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955.

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
1	AB	A	Rez-de-chaussée	Appartement	158
2	AB	A	Rez-de-chaussée	Appartement	115
3	AB	A	Rez-de-chaussée	Appartement	115
4	AB	A	Rez-de-chaussée	Appartement	171
5	AB	A	1 ^{er} étage	Appartement	164
6	AB	A	1 ^{er} étage	Appartement	106
7	AB	A	1 ^{er} étage	Appartement	106
8	AB	A	1 ^{er} étage	Appartement	140
9	AB	A	1 ^{er} étage	Appartement	54
10	AB	A	2 ^{ème} étage	Appartement	167

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
11	AB	A	2 ^{ème} étage	Appartement	109
12	AB	A	2 ^{ème} étage	Appartement	109
13	AB	A	2 ^{ème} étage	Appartement	143
14	AB	A	2 ^{ème} étage	Appartement	55
15	AB	A	3 ^{ème} étage	Appartement	171
16	AB	A	3 ^{ème} étage	Appartement	113
17	AB	A	3 ^{ème} étage	Appartement	113
18	AB	A	3 ^{ème} étage	Appartement	145
19	AB	A	3 ^{ème} étage	Appartement	56
20	AB	B	Rez-de-chaussée	Appartement	171
21	AB	B	Rez-de-chaussée	Appartement	115
22	AB	B	Rez-de-chaussée	Appartement	115
23	AB	B	Rez-de-chaussée	Appartement	158
24	AB	B	1 ^{er} étage	Appartement	54
25	AB	B	1 ^{er} étage	Appartement	140
26	AB	B	1 ^{er} étage	Appartement	106
27	AB	B	1 ^{er} étage	Appartement	106
28	AB	B	1 ^{er} étage	Appartement	164
29	AB	B	2 ^{ème} étage	Appartement	55
30	AB	B	2 ^{ème} étage	Appartement	143
31	AB	B	2 ^{ème} étage	Appartement	109
32	AB	B	2 ^{ème} étage	Appartement	109
33	AB	B	2 ^{ème} étage	Appartement	167
34	AB	B	3 ^{ème} étage	Appartement	56
35	AB	B	3 ^{ème} étage	Appartement	144
36	AB	B	3 ^{ème} étage	Appartement	113
37	AB	B	3 ^{ème} étage	Appartement	113
38	AB	B	3 ^{ème} étage	Appartement	171
39	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
40	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
41	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
42	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
43	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
44	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
45	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
46	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
47	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
48	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
49	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
50	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
51	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
52	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
53	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
54	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
55	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
56	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
57	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
58	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
59	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
60	AB	A et B	Sous-sol	Parking	10
61	AB	A	Sous-sol	Parking	10
62	AB	A	Sous-sol	Parking	10
63	AB	A	Sous-sol	Parking	10
64	AB	A	Sous-sol	Parking	10
65	AB	A	Sous-sol	Parking	10
66	AB	A	Sous-sol	Parking	10
67	AB	A	Sous-sol	Parking	10
68	AB	A	Sous-sol	Parking	10
69	AB	A	Sous-sol	Parking	10
70	AB	A	Sous-sol	Parking	10
71	AB	A	Sous-sol	Parking	10
72	AB	A	Sous-sol	Parking	10
73	AB	A	Sous-sol	Parking	10
74	AB	A	Sous-sol	Parking	10
75	AB	A	Sous-sol	Parking	10
76	AB	A	Sous-sol	Parking	10
77	AB	A	Sous-sol	Parking	10
101	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	122
102	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	182
103	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	126
106	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	149
107	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	104
108	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	60
109	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	104
110	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	72
111	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	57
112	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	90
113	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	149
114	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	107
115	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	62
116	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	107
117	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	150
118	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	123
119	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	175
120	C	C	1 ^{er} étage	Appartement	128

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
121	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	58
122	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	92
123	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	152
124	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	109
125	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	64
126	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	109
127	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	153
128	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	125
129	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	180
130	C	C	2 ^{ème} étage	Appartement	130
133	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	155
134	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	125
135	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	71
136	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	125
137	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	169
138	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	126
139	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	182
140	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	130
141	C	C	Sous-sol	Parking	10
142	C	C	Sous-sol	Parking	10
143	C	C	Sous-sol	Parking	10
144	C	C	Sous-sol	Parking	10
145	C	C	Sous-sol	Parking	10
146	C	C	Sous-sol	Parking	10
147	C	C	Sous-sol	Parking	10
148	C	C	Sous-sol	Parking	10
149	C	C	Sous-sol	Parking	10
150	C	C	Sous-sol	Parking	10
151	C	C	Sous-sol	Parking double	14
152	C	C	Sous-sol	Parking	10
153	C	C	Sous-sol	Parking	10
154	C	C	Sous-sol	Parking	10
155	C	C	Sous-sol	Parking	10
156	C	C	Sous-sol	Parking	10
157	C	C	Sous-sol	Parking	10
158	C	C	Sous-sol	Parking	10
159	C	C	Sous-sol	Parking	10
160	C	C	Sous-sol	Parking	10
161	C	C	Sous-sol	Parking	10
162	C	C	Sous-sol	Parking	10
163	C	C	Sous-sol	Parking	10
164	C	C	Sous-sol	Cave	1
165	C	C	Sous-sol	Cave	1

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
166	C	C	Sous-sol	Cave	1
167	C	C	Sous-sol	Cave	1
168	C	C	Sous-sol	Cave	1
169	C	C	Sous-sol	Cave	1
170	C	C	Sous-sol	Cave	1
171	C	C	Sous-sol	Cave	1
172	C	C	Sous-sol	Cave	1
173	C	C	Rez-de-chaussée	Appartement	154
174	C	C	3 ^{ème} étage	Appartement	152
201				Parking ext.	5
202				Parking ext.	5
203				Parking ext.	5
204				Parking ext.	5
205				Parking ext.	5
206				Parking ext.	5
207				Parking ext.	5
208				Parking ext.	5
209				Parking ext.	5
210				Parking ext.	5
211				Parking ext.	5
212				Parking ext.	5
213				Parking ext.	5
214				Parking ext.	5
215				Parking ext.	5
216				Parking ext.	5
217				Parking ext.	5
218				Parking ext.	5
219				Parking ext.	5
220				Parking ext.	5
221				Parking ext.	5
222				Parking ext.	5
223				Parking ext.	5
224				Parking ext.	5
					10 000

Article 4 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

L'immeuble est divisé :

- 1) En parties communes, ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à l'ensemble des copropriétaires, ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-avant, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous, ou de plusieurs, dans les conditions du présent règlement de copropriété.

2) En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent, divisément, à chacun des copropriétaires, selon la division en lots ci-avant indiquée dans l'état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Article 5 - DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

1) Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif :

- ✓ Les carrelages, dallages, parquets, moquettes et, en général, tous revêtements de sol ;
- ✓ Les plafonds ou les faux plafonds (à l'exception du gros oeuvre qui est parties communes) ;
- ✓ Les cloisons intérieures avec leurs portes (sous réserve des cloisons mitoyennes visées ci-après) ;
- ✓ Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, s'il y a lieu, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- ✓ Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtements muraux ;
- ✓ Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif, (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes) ;
- ✓ Les installations sanitaires des salles d'eau, des salles de bains, et des water-closets, etc...
- ✓ Les installations de cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc...) ;
- ✓ Les installations particulières de chauffage et d'eau chaude ou de ventilation affectées à l'usage exclusif de chaque local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot ;
- ✓ Les éléments d'équipement de toute nature, installations électriques, téléphoniques, etc., lorsqu'ils ne servent qu'au seul propriétaire des locaux où ils sont installés ;
- ✓ Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiserie, etc...).

2) Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 6 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

1 - DEFINITION

Définition des parties communes

1) Constituent des parties communes celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de " parties communes générales ". Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de " parties communes spéciales ".

- 2) Les parties communes générales ou spéciales seront l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires des lots concernés pour une quote-part de droits afférents à chacun desdits lots ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-dessus et compte tenu des stipulations du règlement de copropriété.
- 3) Les parties communes générales, affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :
- a) La totalité du sol bâti ou non bâti ;
 - b) Les voies et cheminements piétons ouverts au public ainsi que leur éclairage ;
 - c) Les locaux et équipements éventuellement communs aux trois bâtiments.
 - d) Les canalisations, conduits, prises d'air, tuyauteries et réseaux divers de toute nature, depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'à et non compris les branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives ou des parties communes spéciales ;
 - e) Le local " sous-station chauffage " édifié au sous-sol du bâtiment AB, si celui-ci dessert également le bâtiment C ;
 - f) Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs appareillages, objets mobiliers, portes, équipements, outillages et fournitures en conséquence.
- 4) Les parties communes, spéciales à chaque bâtiment (bâtiment AB d'une part et bâtiment C d'autre part), comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :
- a) Les éléments porteurs verticaux et horizontaux même inclus à l'intérieur d'une partie privative ;
 - b) Les façades et les murs extérieurs mitoyens ou non avec leur ornementation, y compris les balcons ;
 - c) Les murs ou cloisons intérieurs de la construction susvisée ainsi que les planchers, à l'exclusion des revêtements des parties privatives et sous réserve qu'ils ne constituent pas des parties mitoyennes ou des parties privatives aux termes du règlement ;
 - d) Les toitures et les terrasses (accessibles ou non accessibles), même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire;
 - e) Les escaliers, leurs cages et paliers, les halls et couloirs de distribution ;
 - f) Les ascenseurs, les câbles et machines, les locaux abritant ces machineries ;
 - g) Les locaux à usage commun, tels les locaux conteneurs, les locaux vide-ordures, les locaux entretien ;
 - h) Les canalisations, conduits, prises d'air, tuyauteries et réseaux divers de toute nature depuis les canalisations ou branchements publics ou constituant des parties communes générales, jusqu'à et non compris les branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives ;
 - i) Les espaces extérieurs de la parcelle qui supporte le bâtiment ainsi que les murs, murets, grillages et clôtures périphériques ;
 - j) La rampe d'accès aux parkings réalisés en infrastructure de chacun des bâtiments et les équipements accessoires audits parkings ;
 - k) Le local sous-station chauffage desservant le Bâtiment AB (réalisé au sous-sol de celui-ci) d'une part, et le local sous-station chauffage desservant le bâtiment C d'autre part dans l'hypothèse où le bâtiment C ne serait pas raccordé à la sous-station chauffage édifiée au sous-sol du bâtiment AB ;
 - l) Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs appareillages, objets mobiliers, portes, équipements, outillages et fournitures en conséquence.
- 5) Sont accessoires aux parties communes générales :
- ✓ Le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes ;
 - ✓ Le droit de surélever un bâtiment ou d'en affouiller le sol ;
 - ✓ Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes ;

- ✓ Le droit d'affouiller lesdits espaces.

Le tout sous réserve des autorisations administratives en vigueur.

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

2 - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Les murs non porteurs et les cloisons ou autres éléments séparant des locaux appartenant à des propriétaires différents seront mitoyens entre ceux-ci.

2) Les parties communes ou privatives pourront être le siège d'obligations, notamment de passages, pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un ou plusieurs lots distincts ou des services généraux, sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 7 - DISPOSITIONS GENERALES

Il est rappelé, ici, conformément aux articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

- ✓ Que le Règlement de Copropriété détermine la destination des parties, tant privatives, que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe, également, sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.
- ✓ Que le Règlement de Copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par son caractère et sa situation.

Et, conformément à l'article 10 de ladite loi :

- ✓ Que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.
- ✓ Et qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est enfin précisé :

Que les droits donnés, dans le présent Règlement de Copropriété ne dispensent, en aucun cas, des autorisations administratives lorsqu'elles sont nécessaires si l'exercice de ces droits entraîne un changement d'affectation, le propriétaire du lot concerné devra alors respecter toutes les réglementations en vigueur.

Article 8 - DESTINATION GENERALE

L'immeuble est destiné à usage principal d'habitation sauf ce qui est dit au paragraphe "Occupation" ci-après.

A cet égard, il est précisé que la désignation des lots figurant ci-dessus n'a été mentionnée que pour les besoins de la publicité foncière et n'a aucun effet quant à l'affectation future desdits lots.

Article 9 - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Chacun des copropriétaires a, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation

Les appartements devront être occupés bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonne vie et mœurs.

Il pourra y être exercé une activité professionnelle (à l'exclusion de toute activité commerciale), une profession libérale ou y être installés des bureaux, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives mais il ne pourra y être installé aucun cours de musique, de chant ou de danse, aucune salle de conférence, aucun siège d'association ou de parti politique, en un mot, aucune activité qui, par sa fréquentation, son usage, puisse occasionner un trouble ou une gêne pour les autres copropriétaires.

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

Aucun dépôt de matière inflammable, périssable, ou susceptible de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les locaux non destinés à cet usage.

b) Bruit

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

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

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons

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

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

d) Harmonie de l'ensemble immobilier

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

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte figure parmi celles adoptées par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

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

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

e) Antennes et paraboles

Les modalités d'autorisation pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure, sont soumises aux dispositions d'ordre public de la loi du 2 juillet 1966, modifiée par la loi du 29 décembre 1990 et de son décret d'application du 22 décembre 1967, modifié par le décret du 27 mars 1993.

Si l'assemblée générale des copropriétaires donne son accord à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure, le copropriétaire demandeur sera personnellement responsable des dommages matériels causés aux parties communes et/ou aux parties privatives de l'immeuble quels qu'ils soient ainsi que des dommages immatériels causés à des occupants de l'immeuble ou à des tiers quels qu'ils soient.

f) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale, dans l'immeuble pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, ou dans le hall d'entrée, ainsi que sur la porte palière, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité.

Le modèle, les dimensions et l'emplacement de cette plaque sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

Le tout, sous réserve de toutes les réglementations administratives et, notamment municipales,

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

g) Enseignes

Les installations d'enseignes, réclames, panneaux, ou affiches quelconques, à titre momentané ou permanent, que ce soit en façade, sur un mur, au sol, sur la toiture, sur des espaces extérieurs, ou même à l'intérieur de locaux privatifs mais destinés à être vus de l'extérieur, sont interdites.

Toutefois, la société de construction réalisatrice aura le droit d'apposer, et de maintenir, des panneaux publicitaires destinés à la vente, ou à la location, des appartements, soit sur les bâtiments (en façades ou en toitures), soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain soit encore à l'intérieur des parties communes, pendant toute la durée de commercialisation de l'ensemble immobilier, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance.

h) Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires ne peuvent faire obstacle à l'exécution des travaux visés ci-dessous, même si lesdits travaux sont à effectuer dans leurs parties privatives, à savoir :

- Travaux rentrant dans le champ d'application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e, g, h, et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

- Travaux décidés à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, travaux d'installation d'antenne collective et travaux urgents réalisés à l'initiative du syndic :

Les copropriétaires donneront accès à leurs parties privatives pour l'exécution des travaux précités.

i) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne autorisée à pénétrer dans les lieux et ce en cas d'urgence justifiée.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Dans l'hypothèse où l'accès à l'appartement ne serait pas possible, et où il faudrait y pénétrer, le syndic, agissant en sa qualité de mandataire du syndicat, pourra saisir la juridiction compétente afin d'obtenir l'autorisation judiciaire de pénétrer dans les lieux.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser le syndicat des copropriétaires de son préjudice fixé judiciairement s'il y a lieu.

k) Responsabilité

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

En particulier, il est précisé, ici, que les "sols souples" participent à l'isolation phonique et acoustique des locaux et que leur remplacement ultérieur, par tout autre revêtement, s'il est possible s'effectuera sous la responsabilité du copropriétaire et dans le respect des normes en vigueur à ce sujet.

l) Surcharges des planchers

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

En conséquence, il appartiendra, à chaque copropriétaire, de recueillir l'accord préalable du Maître d'Oeuvre, puis de l'architecte de l'ensemble immobilier, avant toute installation de machines ou mobiliers lourds.

m) Aménagements - Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement dès lors que les travaux n'ont aucune incidence sur les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Si les travaux quels qu'ils soient sont susceptibles de porter atteinte aux parties communes et/ou à l'aspect extérieur de l'immeuble, les copropriétaires concernés devront obligatoirement obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée ainsi réunie décidera, également, s'il convient de désigner ou non un architecte chargé de vérifier que les travaux sont exécutés conformément à ce qui a été autorisé par ladite assemblée.

Si un architecte est désigné par l'assemblée, ses honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux

En outre, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité de l'immeuble, les copropriétaires n'auront pas le droit d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre la délivrance de ce certificat.

Jusqu'à l'obtention dudit certificat, tous projets de travaux doit être, au préalable, soumis, pour agrément, à l'architecte de la Société "BREGUET COLLECTIFS SA", dont les frais et honoraires seront supportés par le copropriétaire intéressé.

Quoiqu'il en soit pour l'aménagement des locaux privatifs, il est interdit d'employer des matériaux facilement, ou moyennement, inflammables directement, ou susceptibles de se trouver rapidement, en cas de feu, en contact avec l'air.

Pour limiter les risques d'extension, les matériaux de revêtements des parois latérales et des plafonds de dégagements, hormis les portes, doivent être incombustibles.

n) Emplacements de voitures

Les emplacements de voitures pourront être donnés en location.

Les emplacements de garages ou de parkings pourront être cloisonnés ou réunis sous réserve de recueillir préalablement l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, de l'accord des propriétaires mitoyens, et du respect des règles de sécurité incendie, des contraintes techniques, architecturales ou administratives.

En outre, des droits et obligations prévus au présent titre, les copropriétaires d'emplacements de voitures sont soumis aux dispositions suivantes :

a) les emplacements de voiture ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être exécuté aucune réparation, graissage ou lavage.

b) l'emploi des trompes et avertisseurs est interdit. Il est également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

o) Terrasses - Jardins et balcons

Les propriétaires des lots, dont la désignation comporte la jouissance exclusive de terrasses, jardins ou balcons, auront, à leur charge, l'entretien complet et les éventuelles réfections du revêtement extérieur desdits ouvrages.

Le gros oeuvre et l'étanchéité des terrasses et jardins seront compris dans les charges communes spéciales relatives à l'immeuble concerné. Ils ne pourront y faire de plantations qu'au moyen de pots, bacs ou caisses dont le poids ne pourra excéder les limites déterminées par l'architecte de l'immeuble.

Il est interdit d'édifier sur les terrasses, balcons et jardins des constructions, mêmes légères, de quelque nature que ce soit.

Il en sera de même pour tous les objets ou ensembles ornementaux, ou, généralement quelconques, dont l'installation serait susceptible de compromettre la solidité ou l'étanchéité desdits jardins, terrasses et balcons ou de compromettre l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les jardins donnés en jouissance exclusive, y compris les haies séparatives et grillages devront, toujours, être maintenus en bon état par leurs propriétaires qui pourront, après accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, procéder à des aménagements à la condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur et à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Le grillage devra être maintenu à l'intérieur de la haie et ne pourra en aucun cas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

p) Ventilation

Il est interdit de brancher, sur les canalisations de ventilation mécanique contrôlée, des appareils soufflants risquant de mettre ces derniers en surpression.

Article 10 - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

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

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

Les copropriétaires devront se conformer aux instructions placées dans les cabines d'ascenseur et user de ces éléments d'équipement commun en bon père de famille.

Les livraisons, dans l'immeuble, de provision, matières sales ou encombrantes, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

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

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

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

TROISIEME PARTIE

CHARGES DE COPROPRIETE

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - ✓ Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
 - ✓ Et la quotité devant être supportée par chacun de ces lots.

Article 11 - CHARGES GENERALES

SECTION A

Définition

Les charges, incombant aux copropriétaires, seront :

- a) Individuelles,
- b) Communes générales à tous les copropriétaires de l'immeuble,
- c) Communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre les charges générales et les charges spéciales à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de copropriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le Syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure à leurs frais exclusifs.

SECTION B

Charges individuelles

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera, également, tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toute assurance qu'il pourra, personnellement contracter, en raison des choses qui seront sa propriété, notamment, pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle et mis à son nom, du fait de son droit de propriété.

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

Observation étant ici faite que dans la 7^{ème} résolution de l'assemblée générale du 16 février 1999, les copropriétaires ont opté « pour la formule location réparation à forfait de compteurs eau chaude et eau froide dans les appartements selon coût mentionné à l'ordre du jour ».

SECTION C

CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1) Définition

Les charges communes générales comprendront toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- a) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction des circulations extérieures ouvertes à la circulation du public.
- b) Les frais d'éclairage des espaces extérieurs communs ainsi que l'entretien ou la réfection de leurs équipements.
- c) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction des locaux communs définis dans les parties communes générales.
- d) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs aux conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines, accessoires (branchements, etc.) ne faisant pas l'objet d'une spécialisation des charges, depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'aux branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties communes spéciales ou des parties privatives (non compris lesdits branchements).
- e) Les frais et dépenses d'administration et de gestion des parties communes qui rentrent dans l'objet du syndicat :
 - ✓ Rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et, s'il y a lieu, du Conseil Syndical, honoraires de l'architecte et autres techniciens de la copropriété sous réserve des dispositions ci-après ;
 - ✓ Dépenses de toutes natures afférentes au personnel affecté au service général de la copropriété, nettoyage, entretien, surveillance des éléments susvisés, etc. (sous réserve de la ventilation de ces dépenses en fonction de la spécialisation des charges prévue au règlement, comme il est dit ci-dessus).
- f) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndic dans les conditions et en application des dispositions ci-après, qui ne seraient pas passés en charges spéciales.

g) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales ou même ceux afférents à l'immeuble en général, tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

h) La quote-part des dépenses de l'union des syndicats dont pourrait faire partie le syndicat.

Et, d'une façon générale, les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales ci-dessus ou consécutives à leur utilisation, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière de charges.

2) Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles sont rappelées colonne 6 du tableau de répartition des charges ci-après.

SECTION D

CHARGES SPECIALES AUX BATIMENTS

1) Définition

Les charges spéciales à chacun des bâtiments comprendront pour chacun de ceux-ci (et pour autant que les éléments visés s'y trouvent) :

- a) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs :
- ✓ Aux éléments porteurs assurant la stabilité ou solidité de chaque bâtiment : les poutres, piliers, voiles et poteaux de soutien et, d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
 - ✓ Aux toitures et aux terrasses du bâtiment (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sous réserve de ce qui est dit ci-après) ;
 - ✓ Aux façades et aux murs extérieurs du bâtiment avec leurs ornements, décorations, éléments extérieurs ;
 - ✓ Aux balustrades, garde-corps ou parapets des fenêtres ou terrasses, sans distinction ;
 - ✓ Aux planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;
 - ✓ Aux murs et cloisons, sous réserve de ce qui est dit ci-après ;
 - ✓ Aux conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines, accessoires (tête et souches, branchements, etc.) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du même bâtiment ou de plusieurs d'entre eux ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges, depuis les branchements ou raccordements sur les canalisations publiques ou les réseaux généraux de l'immeuble, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements et raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds, planchers constituant des parties communes).
- b) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction des locaux communs définis dans les parties communes spéciales.
- c) Généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement et, s'il y a lieu, de fonctionnement des éléments d'équipement ou des services collectifs, des installations, appareils de toutes natures (avec leurs accessoires et emplacements) ou des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du même bâtiment ou de plusieurs d'entre eux, ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

d) La location ou l'acquisition, la pose et l'entretien de compteurs généraux d'électricité, d'eau, etc. particuliers à chaque bâtiment pour autant que ces équipements y soient installés.

e) Les frais et dépenses d'administration et de gestion des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

2) **Répartition**

a) **BATIMENT AB.**

Les charges spéciales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration du bâtiment AB seront réparties entre les propriétaires des lots 1 à 71 conformément à la colonne 7 du tableau des répartitions des charges.

b) **BATIMENT C**

Les charges spéciales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration du bâtiment C seront réparties entre les copropriétaires des lots 101 à 172 conformément à la colonne 7 du tableau de répartition des charges.

c) **PARKINGS EXTERIEURS**

Les charges spéciales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parkings extérieurs seront réparties en 24 parts égales entre les propriétaires des lots 201 à 224, conformément à la colonne 8 du tableau de répartition des charges.

SECTION E

CHARGES RELATIVES AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS ET AUX SERVICES COLLECTIFS

CAGE A DU BATIMENT AB (rez-de-chaussée - 3^{ème} étage)

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et d'administration de la cage A du bâtiment AB seront réparties entre les propriétaires des lots 1 à 19 conformément à la colonne 9 du tableau des répartitions des charges.

Seuls les propriétaires concernés prendront part aux décisions relatives à ces charges.

CAGE B DU BATIMENT AB (rez-de-chaussée - 3^{ème} étage)

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de la cage du bâtiment AB seront réparties entre les propriétaires des lots 20 à 38 conformément à la colonne 10 du tableau de répartition des charges.

Seuls les propriétaires concernés prendront part aux votes relatifs à ces charges.

SOUS-SOL DU BATIMENT AB

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration du sous-sol y compris ses escaliers d'accès depuis le rez-de-chaussée, la rampe et son système de fermeture seront réparties en 39 parts égales entre les propriétaires des lots 39 à 77 conformément à la colonne 11 du tableau de répartition des charges.

ASCENSEUR A DU BATIMENT AB

Les charges relatives au fonctionnement et à l'entretien de l'ascenseur A seront réparties entre les propriétaires des lots 1 à 18 et 39 à 77 conformément à la colonne 12 du tableau de répartition des charges.

ASCENSEUR B DU BATIMENT AB

Les charges relatives au fonctionnement et à l'entretien de l'ascenseur B seront réparties entre les propriétaires des lots 19 à 77 conformément à la colonne 13 du tableau de répartition des charges.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE DU BATIMENT AB

Les charges relatives au fonctionnement et à l'entretien du système de production de chauffage et d'eau chaude de ce bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots 1 à 38 conformément à la colonne 15 du tableau de répartition des charges.

Cependant, s'il existe des compteurs individuels d'eau chaude, les frais de consommation d'eau chaude seront déterminés d'après les indications portées par les compteurs individuels.

S'il est installé un compteur général à la sortie de la chaudière et si la consommation générale relevée par celui-ci est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata de ces dernières.

Le prix du mètre cube d'eau chaude est fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires (tenant compte du prix du mètre cube d'eau froide et du coût du combustible nécessaire à son réchauffement).

EAU FROIDE

S'il existe des compteurs individuels d'eau froide, les frais de consommation d'eau froide seront déterminés d'après les indications portées par les compteurs individuels.

La différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels sera considérée comme services communs, et répartie entre tous les propriétaires des lots au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales.

ASCENSEUR C DU BATIMENT C

Les charges relatives au fonctionnement et à l'entretien de l'ascenseur C seront réparties entre les propriétaires des lots 111 à 130, 133 à 172, 174 conformément à la colonne 14 du tableau de répartition des charges.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE DU BATIMENT C

Les charges relatives au fonctionnement et à l'entretien du système de production de chauffage et d'eau chaude du bâtiment C seront réparties entre les propriétaires des lots 101, 102, 103, 106 à 130, 133 à 140, 173 et 174 conformément à la colonne 16 du tableau de répartition des charges.

Cependant, s'il existe des compteurs individuels d'eau chaude, les frais de consommation d'eau chaude seront déterminés d'après les indications portées par les compteurs individuels.

S'il est installé un compteur général à la sortie de la chaudière et si la consommation générale relevée par celui-ci est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata de ces dernières.

Le prix du mètre cube d'eau chaude est fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires (tenant compte du prix du mètre cube d'eau froide et du coût du combustible nécessaire à son réchauffement).

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que dans la 7^{ème} résolution de l'assemblée générale du 28 mai 1998, les copropriétaires ont confirmé la répartition des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire du bâtiment C et de Lauréades. Elles sont réparties :

« 1) Au prorata des surfaces hors œuvre nette bâties :

L'entretien, la réparation et la réfection de la sous-station et des réseaux communs, dont le morceau de canalisation allant du primaire vers les 2 échangeurs, la pompe de relevage, le regard, l'ensemble du bâtiment concerné.

2) Répartition du chauffage suivant les calories utilisées, au prorata entre les consommations ressortant des 2 compteurs divisionnaires (pour les Lauréades et le bâtiment C) par rapport au compteur général de calories de la sous-station.

3) Répartition de l'eau chaude sanitaire

La sous-station est équipée de :

- un compteur général SFDE décomptant l'eau à réchauffer pour les 2 syndicats (compteur C),
- un compteur divisionnaire pour les Lauréades (compteur A),
- un compteur divisionnaire pour le bâtiment C (compteur B),
- un compteur général de calories pour l'eau chaude sanitaire (compteur D).

Pour la fourniture d'eau chaude, il y a eu lieu de prendre également en considération un détenteur commun, le traitement de l'eau chaude (produit et appareil de maintenance) et les canalisations d'eau chaude.

La répartition y afférant s'effectue en fonction des mètres cubes d'eau chaude utilisée par chacun des deux syndicats.

4) Répartition de l'électricité servant au fonctionnement des éléments tournants installés dans la sous-station

Cette électricité est décomptée par un compteur EDF. Cette énergie sera répartie en fonction de la surface hors œuvre nette bâtie de chacun des 2 syndicats. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour le cas où la sous-station chauffage située au sous-sol du bâtiment AB desservirait également le bâtiment C, les charges relatives à l'entretien de ce local, ainsi que les équipements éventuels communs, seraient répartis entre les copropriétaires des bâtiments "AB" et "C" au prorata de leur quote-part des charges déterminées dans les colonnes 15 et 16, alors exprimées en 20.000èmes.

Article 12 - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT .AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	AB	A	RdC	appart	158	315		682					
2	AB	A	RdC	appart	115	230		498					
3	AB	A	RdC	appart	115	230		498					
4	AB	A	RdC	appart	171	342		746					
5	AB	A	1 ^o éta ge	appart	164	327		711			738		
6	AB	A	1 ^o éta ge	appart	106	211		457			432		

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT.AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7	AB	A	1 ^o étag	appart	106	211		457			432		
8	AB	A	1 ^o étag	appart	140	279		606			613		
9	AB	A	1 ^o étag	appart	54	108		234			265		
10	AB	A	2 ^o étag	appart	167	334		724			864		
11	AB	A	2 ^o étag	appart	109	218		472			505		
12	AB	A	2 ^o étag	appart	109	218		472			505		
13	AB	A	2 ^o étag	appart	143	285		618			717		
14	AB	A	2 ^o étag	appart	55	110		239			310		
15	AB	A	3 ^o étag	appart	171	340		737			989		
16	AB	A	3 ^o étag	appart	113	225		488			603		
17	AB	A	3 ^o étag	appart	113	225		488			603		
18	AB	A	3 ^o étag	appart	145	290		629			821		
19	AB	A	3 ^o étag	appart	56	112		244			355		
20	AB	B	RdC	appart	171	342			742				
21	AB	B	RdC	appart	115	230			498				
22	AB	B	RdC	appart	115	230			498				
23	AB	B	RdC	appart	158	315			685				
24	AB	B	1 ^o étag	appart	54	108			234			265	
25	AB	B	1 ^o étag	appart	140	279			605			613	
26	AB	B	1 ^o étag	appart	106	211			457			432	
27	AB	B	1 ^o étag	appart	106	211			457			432	
28	AB	B	1 ^o étag	appart	164	327			711			738	
29	AB	B	2 ^o étag	appart	55	110			239			310	
30	AB	B	2 ^o étag	appart	143	285			617			717	
31	AB	B	3 ^o étag	appart	109	218			472			505	
32	AB	B	3 ^o étag	appart	109	218			472			505	
33	AB	B	3 ^o étag	appart	167	334			725			864	

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT.AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
34	AB	B	3 ^e étage	appart	56	112			244			355	
35	AB	B	3 ^e étage	appart	144	290			629			821	
36	AB	B	3 ^e étage	appart	113	225			488			603	
37	AB	B	3 ^e étage	appart	113	225			488			603	
38	AB	B	3 ^e étage	appart	171	340			739			989	
39	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
40	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
41	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
42	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
43	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
44	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
45	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
46	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
47	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
48	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
49	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
50	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
51	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
52	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
53	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
54	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
55	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
56	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
57	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
58	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
59	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT.AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
60	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
61	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
62	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
63	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
64	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
65	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
66	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
67	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
68	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
69	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
70	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
71	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
72	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
73	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
74	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
75	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
76	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
77	AB	A & B	Sous-sol	parking	10	20				1	32	32	
						10000							
101	C	C	RdC	appart	122	251							
102	C	C	RdC	appart	182	371							
103	C	C	RdC	appart	126	259							
106	C	C	RdC	appart	149	306							
107	C	C	RdC	appart	104	213							
108	C	C	RdC	appart	60	124							
109	C	C	RdC	appart	104	213							
110	C	C	RdC	appart	72	147							
111	C	C	1 ^o étage	appart	57	116							141

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT.AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
112	C	C	1° étage	appart	90	184							216
113	C	C	1° étage	appart	149	304							337
114	C	C	1° étage	appart	107	219							230
115	C	C	1° étage	appart	62	128							133
116	C	C	1° étage	appart	107	219							230
117	C	C	1° étage	appart	150	307							330
118	C	C	1° étage	appart	123	252							284
119	C	C	1° étage	appart	175	359							393
120	C	C	1° étage	appart	128	262							281
121	C	C	2° étage	appart	58	119							164
122	C	C	2° étage	appart	92	188							252
123	C	C	2° étage	appart	152	310							394
124	C	C	2° étage	appart	109	223							269
125	C	C	2° étage	appart	64	131							156
126	C	C	2° étage	appart	109	223							269
127	C	C	2° étage	appart	153	313							386

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT.AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
128	C	C	2° étage	appart	125	257							332
129	C	C	2° étage	appart	180	366							460
130	C	C	2° étage	appart	130	267							329
133	C	C	3° étage	appart	155	318							452
134	C	C	3° étage	appart	125	257							347
135	C	C	3° étage	appart	71	147							195
136	C	C	3° étage	appart	125	257							347
137	C	C	3° étage	appart	169	346							484
138	C	C	3° étage	appart	126	259							377
139	C	C	3° étage	appart	182	373							526
140	C	C	3° étage	appart	130	266							374
141	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
142	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
143	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
144	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
145	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
146	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
147	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
148	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
149	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
150	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
151	C	C	Sous-sol	parking double	14	29							51
152	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
153	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
154	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT.AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
155	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
156	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
157	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
158	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
159	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
160	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
161	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
162	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
163	C	C	Sous-sol	parking	10	21							34
164	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
165	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
166	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
167	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
168	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
169	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
170	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
171	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
172	C	C	Sous-sol	cave	1	3							4
173	C	C	RdC	Appart	154	315							
174	C	C	3 ^e étage	appart	152	503							477
						10.000							

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	BATIMENT	PARKING. EXTERIEUR	CAGE		SOUS-SOL BATIMENT .AB	ASC.		
								A	B		A	B	C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
201				Parking ext.	5		1						
202				Parking ext.	5		1						
203				Parking ext.	5		1						
204				Parking ext.	5		1						
205				Parking ext.	5		1						
206				Parking ext.	5		1						
207				Parking ext.	5		1						
208				Parking ext.	5		1						
209				Parking ext.	5		1						
210				Parking ext.	5		1						
211				Parking ext.	5		1						
212				Parking ext.	5		1						
213				Parking ext.	5		1						
214				Parking ext.	5		1						
215				Parking ext.	5		1						
216				Parking ext.	5		1						
217				Parking ext.	5		1						
218				Parking ext.	5		1						
219				Parking ext.	5		1						
220				Parking ext.	5		1						
221				Parking ext.	5		1						
222				Parking ext.	5		1						
223				Parking ext.	5		1						
224				Parking ext.	5		1						
					10 000		24	10 000	10 000	39	10 000	10 000	10 000

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. AB	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. C
1	2	3	4	5	15	16
1	AB	A	RdC	appartement	311	
2	AB	A	RdC	appartement	223	
3	AB	A	RdC	appartement	223	
4	AB	A	RdC	appartement	377	
5	AB	A	1° étage	appartement	382	
6	AB	A	1° étage	appartement	223	
7	AB	A	1° étage	appartement	223	
8	AB	A	1° étage	appartement	317	
9	AB	A	1° étage	appartement	137	
10	AB	A	2° étage	appartement	382	
11	AB	A	2° étage	appartement	223	
12	AB	A	2° étage	appartement	223	
13	AB	A	2° étage	appartement	317	
14	AB	A	2° étage	appartement	137	
15	AB	A	3° étage	appartement	382	
16	AB	A	3° étage	appartement	233	
17	AB	A	3° étage	appartement	233	
18	AB	A	3° étage	appartement	317	
19	AB	A	3° étage	appartement	137	
20	AB	B	RdC	appartement	377	
21	AB	B	RdC	appartement	223	
22	AB	B	RdC	appartement	223	
23	AB	B	RdC	appartement	311	
24	AB	B	1° étage	appartement	137	
25	AB	B	1° étage	appartement	317	
26	AB	B	1° étage	appartement	223	
27	AB	B	1° étage	appartement	223	
28	AB	B	1° étage	appartement	382	
29	AB	B	2° étage	appartement	137	
30	AB	B	2° étage	appartement	317	
31	AB	B	2° étage	appartement	223	
32	AB	B	2° étage	appartement	223	
33	AB	B	2° étage	appartement	382	
34	AB	B	3° étage	appartement	137	
35	AB	B	3° étage	appartement	317	
36	AB	B	3° étage	appartement	233	
37	AB	B	3° étage	appartement	233	
38	AB	B	3° étage	appartement	382	
39	AB	A & B	Sous-sol	parking		
40	AB	A & B	Sous-sol	parking		
41	AB	A & B	Sous-sol	parking		
42	AB	A & B	Sous-sol	parking		
43	AB	A & B	Sous-sol	parking		

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. AB	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. C
1	2	3	4	5	15	16
44	AB	A & B	Sous-sol	parking		
45	AB	A & B	Sous-sol	parking		
46	AB	A & B	Sous-sol	parking		
47	AB	A & B	Sous-sol	parking		
48	AB	A & B	Sous-sol	parking		
49	AB	A & B	Sous-sol	parking		
50	AB	A & B	Sous-sol	parking		
51	AB	A & B	Sous-sol	parking		
52	AB	A & B	Sous-sol	parking		
53	AB	A & B	Sous-sol	parking		
54	AB	A & B	Sous-sol	parking		
55	AB	A & B	Sous-sol	parking		
56	AB	A & B	Sous-sol	parking		
57	AB	A & B	Sous-sol	parking		
58	AB	A & B	Sous-sol	parking		
59	AB	A & B	Sous-sol	parking		
60	AB	A & B	Sous-sol	parking		
61	AB	A & B	Sous-sol	parking		
62	AB	A & B	Sous-sol	parking		
63	AB	A & B	Sous-sol	parking		
64	AB	A & B	Sous-sol	parking		
65	AB	A & B	Sous-sol	parking		
66	AB	A & B	Sous-sol	parking		
67	AB	A & B	Sous-sol	parking		
68	AB	A & B	Sous-sol	parking		
69	AB	A & B	Sous-sol	parking		
70	AB	A & B	Sous-sol	parking		
71	AB	A & B	Sous-sol	parking		
72	AB	A & B	Sous-sol	parking		
73	AB	A & B	Sous-sol	parking		
74	AB	A & B	Sous-sol	parking		
75	AB	A & B	Sous-sol	parking		
76	AB	A & B	Sous-sol	parking		
77	AB	A & B	Sous-sol	parking		
101	C	C	RdC	appartement		275
102	C	C	RdC	appartement		384
103	C	C	RdC	appartement		275
106	C	C	RdC	appartement		329
107	C	C	RdC	appartement		225
108	C	C	RdC	appartement		130
109	C	C	RdC	appartement		225
110	C	C	RdC	appartement		161
111	C	C	1° étage	appartement		137

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. AB	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. C
1	2	3	4	5	15	16
112	C	C	1° étage	appartement		211
113	C	C	1° étage	appartement		329
114	C	C	1° étage	appartement		225
115	C	C	1° étage	appartement		130
116	C	C	1° étage	appartement		225
117	C	C	1° étage	appartement		322
118	C	C	1° étage	appartement		277
119	C	C	1° étage	appartement		386
120	C	C	1° étage	appartement		275
121	C	C	2° étage	appartement		137
122	C	C	2° étage	appartement		211
123	C	C	2° étage	appartement		329
124	C	C	2° étage	appartement		225
125	C	C	2° étage	appartement		130
126	C	C	2° étage	appartement		225
127	C	C	2° étage	appartement		322
128	C	C	2° étage	appartement		277
129	C	C	2° étage	appartement		386
130	C	C	2° étage	appartement		275
133	C	C	3° étage	appartement		329
134	C	C	3° étage	appartement		254
135	C	C	3° étage	appartement		142
136	C	C	3° étage	appartement		254
137	C	C	3° étage	appartement		353
138	C	C	3° étage	appartement		275
139	C	C	3° étage	appartement		386
140	C	C	3° étage	appartement		273
141	C	C	Sous-sol	parking		
142	C	C	Sous-sol	parking		
143	C	C	Sous-sol	parking		
144	C	C	Sous-sol	parking		
145	C	C	Sous-sol	parking		
146	C	C	Sous-sol	parking		
147	C	C	Sous-sol	parking		
148	C	C	Sous-sol	parking		
149	C	C	Sous-sol	parking		
150	C	C	Sous-sol	parking		
151	C	C	Sous-sol	Parking double		
152	C	C	Sous-sol	parking		
153	C	C	Sous-sol	parking		
154	C	C	Sous-sol	parking		
155	C	C	Sous-sol	parking		
156	C	C	Sous-sol	parking		

N° DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. AB	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE BAT. C
1	2	3	4	5	15	16
157	C	C	Sous-sol	parking		
158	C	C	Sous-sol	parking		
159	C	C	Sous-sol	parking		
160	C	C	Sous-sol	parking		
161	C	C	Sous-sol	parking		
162	C	C	Sous-sol	parking		
163	C	C	Sous-sol	parking		
164	C	C	Sous-sol	cave		
165	C	C	Sous-sol	cave		
166	C	C	Sous-sol	cave		
167	C	C	Sous-sol	cave		
168	C	C	Sous-sol	cave		
169	C	C	Sous-sol	cave		
170	C	C	Sous-sol	cave		
171	C	C	Sous-sol	cave		
172	C	C	Sous-sol	cave		
173	C	C	RdC	appartement		348
174	C	C	3° étage	appartement		348
201				Parking ext.		
202				Parking ext.		
203				Parking ext.		
204				Parking ext.		
205				Parking ext.		
206				Parking ext.		
207				Parking ext.		
208				Parking ext.		
209				Parking ext.		
210				Parking ext.		
211				Parking ext.		
212				Parking ext.		
213				Parking ext.		
214				Parking ext.		
215				Parking ext.		
216				Parking ext.		
217				Parking ext.		
218				Parking ext.		
219				Parking ext.		
220				Parking ext.		
221				Parking ext.		
222				Parking ext.		
223				Parking ext.		
224				Parking ext.		
					10 000	10 000

Article 13 - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISION

Garanties

Le syndic aux termes de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, peut exiger le versement :

- 1°) De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2°) Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3°) Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
- 4°) Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travail adopté par l'assemblée générale ;
- 5°) Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Les sommes prévues à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, portent intérêt au profit du syndicat.

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

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

Le syndic procèdera à tous encaissements, et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

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

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

Avances et provisions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il pourra exiger le paiement de toutes avances et provisions, notamment les provisions égales au quart du budget voté, à moins que l'assemblée ne fixe des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque propriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la Loi numéro 65-557, du 10 juillet 1965.

Les dispositions de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution sont applicables au recouvrement des créances.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat. En conséquence, le Syndicat pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants droit d'un copropriétaire.

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

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

Aggravation des charges

En cas de changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, le montant des charges des tapis des escaliers et des ascenseurs pourront également être modifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965.

Article 14 - REPRISE DES VESTIGES

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

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

MODIFICATION DES LOTS - LOCATIONS CONSTITUTIVES DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.

Article 15 - MUTATIONS DE PROPRIETE

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 d'un de ses démembrements, c'est-à-dire, la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Article 16 - OPPOSABILITÉ DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

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

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

Les dispositions ci-dessus apportées s'appliquent à l'Etat Descriptif de Division et à ses modificatifs.

Article 17 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1) Documents Publiés

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

Mention expresse devra être portée à l'acte.

Le tout, à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou concessionnaire.

2) Documents non encore publiés

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

En outre, le disposant devra exiger, du nouveau propriétaire ou du concessionnaire, 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 18

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

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

Article 19 - OBLIGATIONS AUX CHARGES

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

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

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Article 20 - INFORMATION DES PARTIES

Le syndic avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret du 17 mars 1967 adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot un état daté comprenant trois parties:

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

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

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

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

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

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

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

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel.

Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 21 - MUTATION A TITRE ONEREUX - DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire, dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis de mutation, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, une opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera les montants 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 régulièrement fait opposition dans lesdits délais.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, 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 sont limités au montant des sommes ainsi énoncé.

Article 22 - MUTATION PAR DECES - CESSATION DE L'INDIVISION

En cas de mutation par décès, les héritiers ou ayants droit devront se conformer aux dispositions de l'article 25 du règlement de copropriété ci-après.

Article 23 - 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'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 24 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

Les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 64 du décret du 17 mars 1967, sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Article 25 - MODIFICATION DES LOTS

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots, ou en céder aux copropriétaires voisins ou encore diviser leurs lots en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier, en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que ce 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 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue ci-après.

Tout copropriétaire de plusieurs lots contigus jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sera soumis aux conditions ci-dessus, en cas de revente partielle, sans remise des lieux en leur état primitif.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'Etat 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 seul, 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 afférents publiés au fichier immobilier.

Par exception à ce qui vient d'être dit, les propriétaires sont, d'ores et déjà, autorisés à subdiviser leurs lots, comme bon leur semblera, à créer, ainsi, autant de lots nouveaux qu'ils jugeront utiles, et à répartir, entre ces lots, tant la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales affectées au lot d'origine, que les quotes-parts dans les différentes catégories de charges, sans avoir à remettre ces modifications et nouvelles répartitions à l'approbation de l'Assemblée Générale, mais dans le cas seulement, et sous les conditions formelles, que les nouvelles répartitions des droits, dans la propriété du sol et des parties générales et des différentes catégories de charges, se fassent de la façon suivante :

La quote-part attribuée, aux termes des présentes, au lot objet de la subdivision, de la propriété du sol et des parties communes générales et dans les différentes catégories de charges, sera répartie entre les nouveaux lots issus de cette subdivision, au prorata des surfaces hors oeuvre nettes respectives de chaque nouveau lot par rapport à la surface hors oeuvre nette globale.

Dans ce cas, et dans ce cas seulement, le ou les propriétaires intéressés pourront directement établir l'acte modificatif aux présentes ci-dessus prévu ; ils devront, néanmoins, informer le Syndic à la signature de cet acte en lui notifiant le projet au moins dix jours à l'avance.

Le Syndic aura, alors, la charge d'informer la plus proche Assemblée Générale des modifications intervenues dans ces conditions.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires, et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'Etat Descriptif de Division, ou le Règlement de Copropriété, viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif, rapportant la mention de publicité foncière, devra être remise :

- 1°) Au Syndic de la copropriété alors en fonction,
- 2°) Au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt, en suite de celles-ci, au rang de ses minutes.

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent la Société constructrice, COMPARANT aux présentes, aura la possibilité pendant la période de commercialisation de l'ensemble immobilier, de modifier la composition des lots invendus, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Article 26 - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances.

Article 27 - LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance, au locataire, du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de cet acte.

Le copropriétaire bailleur restera, solidairement, responsable du fait ou de la faute de ses locataires, ou sous-locataires.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait, personnellement, les lieux loués.

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

*Article 28 - CONSTITUTION DES DROITS REELS - COMMUNICATION DU
REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION*

Pour l'application de l'article 4 du Décret numéro 67-223, du 17 mars 1967, 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 10 juillet 1965, du Règlement de Copropriété, ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

QUATRIEME PARTIE
ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

SECTION A

Article 29 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Ce Syndicat peut revêtir la forme d'un Syndicat Coopératif.

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

Il a la qualité pour agir en justice, tant en demandant, qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent Règlement de Copropriété.

Les décisions, qui sont de la compétence du Syndicat, sont prises par l'Assemblée des Copropriétaires et exécutées par le Syndicat, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 , le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

Il a pour dénomination :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "RIVES DU LAC" A TORCY,
RUE JULES VALLES ET RUE VICTOR HUGO**

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents ; il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents ; il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège sera chez le Syndic de l'immeuble, ou dans tout autre endroit fixé par l'Assemblée Générale.

SECTION B

Article 30 - ASSEMBLEE GENERALE

a) **Convocations**

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Il sera tenu une fois par an, conformément à l'article 7 du Décret du 17 mars 1967, une Assemblée Générale des Copropriétaires.

L'Assemblée Générale peut être réunie par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Par ailleurs, l'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans le délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée avec avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par des copropriétaires possédant, ensemble, au moins le quart des voix de tous les copropriétaires.

Les requérants sont tenus de se conformer à l'article 8 du Décret du 17 mars 1967. Ils font la demande, au, Syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'Assemblée dans les conditions prévues à l'article 50 du Décret du 17 mars 1967.

Conformément à l'article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire, ou un mandataire de Justice, à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée, l'assignation est délivrée au Syndic.

Délai de convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux, au moins quinze jours avant la date de la réunion, sauf urgence.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état.

Cette remise devrait être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi d'une lettre recommandée aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

Le délai de convocation pourra toutefois être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Destination des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'Assemblée Générale.

Toutefois, lorsqu'une Assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

La convocation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires est, également, notifiée au représentant légal de la société, ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

L'Assemblée Générale est réunie en un lieu de la Commune de la situation de l'immeuble, ou dans une Commune limitrophe.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à des associés, conformément à l'article 23 de la Loi du 10 juillet 1965 et à l'article 12 du Décret susvisé du 17 mars 1967, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexés 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 noms 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 résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa précédent.

Les mutations de propriété n'étant opposables au Syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée. Elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

Dans l'hypothèse d'une indivision, un mandataire commun doit être choisi pour représenter l'ensemble des indivisaires, qui à défaut d'accord entre ces derniers, sera désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il sera procédé de la même manière dans l'hypothèse d'un démembrement de propriété ou d'un lot grevé d'un droit d'usage et d'habitation.

À défaut d'accord, le syndic pourra faire désigner un mandataire judiciaire chargé de représenter le nu-propiétaire et usufruitier.

Lieu et date de réunion

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

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1966 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi.

1°) Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

2°) Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Contenu des convocations

La convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 mars 1967.

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

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

I- Pour la validité de la décision:

1°) L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°) Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1 ° et au 2 ° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de ses annexes ;

3°) Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

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

- 5°) Le projet de convention, ou la convention mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4 ° ci-dessus ;
- 6°) Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
- 7°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25 ; 26-2, 30 (alinéas 1^{er}, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 8°) Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
- 9°) Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions;

II- Pour l'information des copropriétaires:

- 1°) Les annexes au budget prévisionnel ;
 - 2°) L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
 - 3°) L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
- Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

ORDRE DU JOUR

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

Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande, par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que :

1/ Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

2/ L'assemblée peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

b) Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50, alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 son président, et deux scrutateurs.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages.

L'élection du président et des deux scrutateurs est acquise par un vote distinct pour chacun d'entre eux à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3), et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille de présence est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

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

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

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, qu'il soit ou non membre du Syndicat. L'habilitation est faite par simple lettre.

Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Toutefois, cette limite peut être dépassée à la condition que le total des voix, dont dispose le mandataire lui-même et ses mandats, n'excède pas cinq pour cent (5%) des voix du Syndicat.

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

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

La convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notification ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 mars 1967.

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

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que :

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 mars 1967.

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

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

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

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

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, sous réserve de l'application de l'article 22, alinéa 2, de la Loi du 10 juillet 1965, relative à la réduction des voix des copropriétaires majoritaires.

Toutefois, lorsque la question débattue porte sur une des charges spéciales, définies au présent Règlement, seuls les copropriétaires, à qui incombent ces charges, peuvent voter. Ils disposent, alors, chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

c) Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

- h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène;
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Décisions prises à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les

copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, j et m de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires, présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Les décisions des assemblées générales de copropriétaires régulièrement prises seront notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Le délai que font courir ces notifications a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cas prévu à l'article 23, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de ladite société propriétaire de lots s'il n'a pas assisté à la réunion.

SECTION C

Article 31 - SYNDIC

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires.

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic ; il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sous réserve des dispositions de l'article L 443-15 du Code de la construction et de l'habitation (fonctions de syndic assurées par l'organisme vendeur des logements H.L.M. tant qu'il reste propriétaire des logements sauf s'il y renonce), les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L 443-15 précité, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années ;

Toutefois pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil, elle 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.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

Le syndic est révocable à tout moment par l'assemblée.

Les fonctions de Syndic provisoire seront exercées par la Société BREGUET COLLECTIFS SA ou toute personne qu'elle se substituerait.

Pendant cette période, elle aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur à la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, le président du tribunal de grande instance désigne à titre provisoire le syndic par ordonnance sur requête d'un ou

plusieurs copropriétaires dans les conditions prévues par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas, autres que l'absence de nomination du syndic par l'assemblée convoquée à cet effet, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 relatif aux modalités de convocation de l'assemblée générale, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967 (notamment le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, l'état de répartition des charges, les conventions relatives aux droits accessoires aux parties communes), ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat.

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

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

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

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

Le syndic tient une comptabilité pour le syndicat, faisant apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat et présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et leurs annexes ainsi que la situation de trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il prépare un budget prévisionnel annuel, qu'il soumettra au vote de l'assemblée, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent et si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes:

- 1°) Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2°) Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3°) Aux travaux d'amélioration , tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4°) Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5°) Et d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret.

Les comptes sont présentés avec comparatif de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits.

L'engagement est soldé par le règlement, en conformité avec l'article 14- 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.
- sont nommés avances les fonds destinés par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues ci-dessus, dans les conditions y arrêtées.

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

Dans le cas où le syndic désigné serait un syndic non professionnel, il devra obligatoirement ouvrir un compte séparé de son compte personnel au nom du syndicat.

En revanche, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, l'assemblée générale peut décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant à celle de l'article 25-1 de cette même loi.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

La méconnaissance par le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé et ce dans les trois mois de sa désignation, entraîne la nullité de plein droit de son mandat.

Toutefois les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Toutefois le syndic pourra conserver des liquidités pour le règlement des dépenses courantes dont le montant sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires, il pourra conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, de la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, de mesures conservatoires et des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que lorsqu'il s'agit de défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions relatives au budget prévisionnel et devenues exigibles.

L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce seul copropriétaire.

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

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

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, le Syndic peut, à l'occasion d'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

Le Syndic est chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du Règlement de Copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale,
- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble,
- De représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice,
- D'établir un budget prévisionnel, de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale, et de tenir une comptabilité séparée pour chaque Syndicat, faisant apparaître sa situation de trésorerie et la position de chaque copropriétaire,

- De demander, à l'Assemblée Générale, de se prononcer sur l'ouverture d'un compte bancaire ou postal, propre au Syndicat, dans les conditions prévues à l'article 18, alinéa 5, de la Loi du 10 juillet 1965.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 juillet 1965, et, notamment, par l'article 18 de cette Loi, ainsi que par le Décret du 17 mars 1967.

Article 32 - TRAVAUX URGENTS

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

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.

Conformément aux dispositions relatives à la législation sur l'amiante, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires est tenu de faire respecter les obligations suivantes:

I/ Repérage des matériaux

Doivent nécessairement faire l'objet d'un repérage, confié à un contrôleur technique, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle, les matériaux suivants :

1/ Flocage;

2/ Calorifugeage et faux plafonds (décret n° 96-97 du 7 février 1996);

3/ Nouveaux matériaux dont la liste est définie dans le cadre de l'annexe du décret du 13 septembre 2001 (murs, cloisons, plafonds, gaines, dalles de sol, canalisations, claquets, portes coupe-feu...).

II/ Le dossier technique

Le dossier technique doit comporter:

1/ La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que le cas échéant, leur signalisation, l'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;

2/ L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en oeuvre;

3/ Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits notamment les procédures d'intervention y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets.

Le repérage étendu aux nouveaux matériaux et le dossier technique doivent être réalisés au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, les dispositions de la loi du 8 juin 1999 et du décret du 3 juillet 2000 concernant la lutte contre les termites devront être mises en oeuvre dès qu'un arrêté local d'application interviendra.

Enfin, en cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe.

Les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Article 33 - PERSONNEL

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

L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou le cas échéant à la majorité de l'article 25-1, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée (acte ou décision), visée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

Article 34 - CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le Conseil Syndical au moins un mois à l'avance.

Le Syndic, en cas de cessation de fonctions, est tenu, l'égard de son successeur, des obligations suivantes :

- Lui remettre, dans le délai d'un mois, les informations concernant la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du Syndicat.

Ces documents et archives du syndicat doivent être accompagnés d'un bordereau récapitulatif de ces pièces.

Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

- Lui verser, dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai susmentionné, le solde des fonds disponibles, après apurement des comptes, et lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du Syndicat.

En cas d'inobservation de ces mesures, et après mise en demeure restée infructueuse, le Juge des Référé ordonnera l'exécution, sous astreinte, de la remise des pièces et des fonds ainsi que le versement des intérêts.

SECTION D

Article 35 - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale des copropriétaires doit constituer un conseil syndical, organe de liaison permanent entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

1/ Constitution du conseil syndical

Chaque membre du conseil syndical est élu à la majorité de l'article 25, le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Par ailleurs, lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature, ou faute de majorité à élire un conseil syndical, le procès-verbal qui en fait explicitement mention est notifié dans le délai d'un mois à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de conseil syndical.

La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

2/ Désignation judiciaire du conseil syndical

Sous réserve de l'hypothèse précédente, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ou constater l'impossibilité d'en instituer. Aux termes de l'article 48 du décret du 17 mars 1967, à défaut de désignation dans les conditions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et au troisième alinéa de l'article 24 du décret, le président du tribunal de grande instance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être présentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée.

3/ Composition du conseil syndical

3-1/ Membres titulaires

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, parmi les copropriétaires, les associés des sociétés d'attribution, des sociétés coopératives de construction et des sociétés à laquelle des propriétaires de lots auraient fait apport de ces lots dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à termes mentionnés à l'article 41 de la loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou représentants légaux, pour une durée qui ne pourra excéder trois ans. Ils sont rééligibles.

3-2/ Membres suppléants

En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, les membres suppléants siègent au conseil syndical à mesure des vacances dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre

titulaire qu'ils remplacent. Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme ne peuvent pas être membres du conseil syndical. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

4/ Mode de fonctionnement du conseil syndical

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

Les fonctions de président ou de membre du conseil syndical ne sont pas rémunérées mais toutefois le président et les membres du conseil syndical peuvent être défrayés de leurs débours dûment justifiés.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical sont fixées ou modifiées dans les conditions de majorité prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

5/ Mission du conseil syndical :

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis au syndic.

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, ou aux lieux arrêtés en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au 3^{ème} alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire toutes pièces ou documents correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale portant sur un acte ou une décision expressément déterminé.

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

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

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

Le conseil syndical rendra compte à l'assemblée générale des copropriétaires de l'exécution de la délégation qu'il aura reçu du syndicat réuni en assemblée dans les conditions de l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

6/ Contrats et marchés

L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

CINQUIEME PARTIE

Article 36 - ASSURANCES

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents, de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque copropriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique fait par ces derniers),

2) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble et ses appareillages et d'équipements (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc...), les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives à l'ascenseur,

3) La responsabilité civile pour les accidents de travail pouvant survenir au concierge, ou à tout autre préposé, salarié, de l'ensemble des propriétaires.

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

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale. Toutefois, jusqu'à son achèvement, l'immeuble sera assuré par les soins de la Société BREGUET COLLECTIFS SA, ou par toute autre personne qui exercera les fonctions de Syndic provisoire, et cette assurance sera, obligatoirement, reprise par le Syndicat des Copropriétaires.

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

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, à charge pour ce dernier d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront effectuées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

SIXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 37 - CONTESTATION

Sans préjudice de l'application de textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent Règlement entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent dans un délai de dix (10) ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites, par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

Sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 (action en révision des charges dans les 5 ans de la publication du règlement au fichier immobilier), la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, 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 prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 de la loi du 10 juillet 1965 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites.

Le Règlement de Copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables, aux ayants cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

DECISIONS PARTICULIERES

Article 38 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée Générale peut modifier le présent Règlement de Copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, conformément à l'article 26 b de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi du 31 décembre 1985.

Article 39

Les décisions prises, dans le cadre de l'article précédent, sont adoptées, par l'Assemblée Générale, à la majorité des Membres du Syndicat représentant, au moins,

les deux/tiers des voix (ainsi qu'il est dit à l'article cité précédemment) du présent règlement de copropriété).

Article 40

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer, à un copropriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du Règlement de Copropriété (ainsi qu'il est dit à l'article cité précédemment) du présent Règlement).

Article 41

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

Article 42

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

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

En conséquence :

a) Lorsque des travaux, ou des actes d'acquisition ou de 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 exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

Article 43 - ACTES D'ACQUISITION

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

Le Syndicat peut, également, acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent, pour autant, leur caractère privatif. Le

Syndicat ne dispose pas de voix en Assemblée Générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 44

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des Membres du Syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix (ainsi qu'il est dit à l'article 32 c) du présent règlement de copropriété).

Article 45 - ACTES DE DISPOSITION

Le Syndic 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, de son chef.

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

Article 46

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes, sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle Assemblée Générale, statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 47

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

Article 48

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (ainsi qu'il est dit à l'article 32 c) du présent règlement de copropriété).

Article 49 - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

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

Article 50 - RECONSTRUCTION

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 51 - MODIFICATIONS DES STRUCTURES JURIDIQUES - CONSTITUTION
DE SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires pourront, réunis en Assemblée Générale, décider la constitution entre eux, d'un Syndicat dit secondaire.

Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent Règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques compétent, conformément à la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite, au présent Règlement.

ELECTION DE DOMICILE

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

Les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 64 du décret du 17 mars 1967, sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.