

21381203 FB/FB/

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Copropriété "LES FERMES DE LOVAGNY"

LOVAGNY (Haute-Savoie)

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE DIX NEUF AVRIL**

**A ANNECY (Haute-Savoie), 11 Rue du Rond Point CRAN GEVRIER, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Florent BILLET, Notaire de la SCP dénommée "Thierry TISSOT-
DUPONT, Nicolas FOLLIN-ARBELET, Xavier BRUNET, Vincent MORATI, Aude
MARTIN-BOUVIER et Florent BILLET notaires, associés d'une société civile
professionnelle titulaire d'un Office Notarial",**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **LOVAGNY VIOLETTE**, Société en nom collectif au capital de 1000 €, dont le siège est à VETRAZ-MONTHOUX (74100), 4 rue des Artisans, identifiée au SIREN sous le numéro 832 267 868 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

Représentée à l'acte par la société NEOSSENS, société par actions simplifiées à associé unique au capital de 1000 €, dont le siège est à VETRAZ-MONTHOUX (74100), 4 rue des Artisans, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 829 864 057 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS ;

Agissant en sa qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction par délibération en date du 20 septembre 2017, demeurée annexée au présent acte ;

Elle-même représentée par son président, la société TIM, société par actions simplifiées à associé unique au capital de 1000 €, dont le siège est à GRENOBLE (38100), 12 rue Blériot, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 751 635 624 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE ;

Elle-même représentée par Monsieur Thomas LABORDE, agissant en sa qualité de président et associé unique de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts sociaux et de la loi.

Monsieur Thomas LABORDE représenté par Monsieur Franck COLLOMB aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ANNECY le 16 avril 2018.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et le **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à édifier sur un terrain situé à LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet.

PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, tel qu'il est décrit ci-après.

2°/ - De déterminer les éléments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé "**LES FERMES DE LOVAGNY**" à édifier sur un terrain situé à LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1267	100 chemin de la Violette	00 ha 00 a 10 ca
A	1268	100 chemin de la Violette	00 ha 03 a 41 ca
A	1270	Maisons Viollet	00 ha 10 a 81 ca

Total surface : 00 ha 14 a 32 ca

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Permis de construire valant division

Le tènement objet des présentes provient d'une unité foncière ayant fait l'objet d'un permis de construire valant division délivré conformément aux dispositions de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme par la Mairie de LOVAGNY le 27 juillet 2017 sous le n° PC 074 152 17 X 0001 autorisant la division du terrain avant l'achèvement complet du projet.

Division cadastrale

Les parcelles cadastrées section A numéro 1267 et 1268 proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance situé sur la même commune, originellement cadastré section A numéro 539 lieudit 100 chemin de la Violette pour une superficie de vingt-quatre ares quatre-vingt-quinze centiares (00ha 24a 95ca), dont le surplus restant appartenir au requérant est désormais cadastré section A numéro 1266 et 1269 lieudit La Baratte pour une superficie de dix-neuf ares quatre-vingt-trois centiares (00ha 19a 83ca).

La parcelle cadastrée section A numéro 1270 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé sur la même commune, originellement cadastré section A numéro 1218 lieudit Maison Viollet pour une superficie de treize ares vingt-deux centiares (00ha 13a 22ca), dont le surplus restant appartenir au requérant est désormais cadastré section A numéro 1271, 1272 et 1273 lieudit Maison Viollet pour une superficie de deux ares quarante-quatre centiares (00ha 02a 44ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par V&K géomètre expert à POISY (74330) 1789 route d'Annecy, le 26 janvier 2018 sous le numéro 152 000602B

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée annexée.

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier comprendra à son achèvement deux bâtiments élevés chacun sur 2 niveaux : rez-de-chaussée et deux étages composés de 10 logements.

Et plus spécialement :

A l'extérieur :

- 9 places de stationnements extérieurs privatives.

- En ce qui concerne le Bâtiment 1 :**Au rez-de-chaussée :**

- 6 garages
- 3 local à vélos
- 2 rangements
- 1 appartements de type 3
- 2 appartements de type 4

Au 1er étage :

- 1 appartements de type 3
- 2 appartement de type 4

- En ce qui concerne le Bâtiment 2 :**Au rez-de-chaussée :**

- 4 garages
- 2 local vélos
- 2 rangements
- 2 appartement de type 4

Au 1er étage :

- 2 appartement de type 4

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE**I. PERMIS DE CONSTRUIRE****Permis de construire :**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de LOVAGNY, le 24 février 2017.

Ce permis de construire valant division délivré conformément aux dispositions de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme, a été accordé à la société SAS TIM PROMOTION par le Maire de LOVAGNY le 27 juillet 2017, sous le numéro PC 074 152 17 X 0001 autorise la division du terrain avant l'achèvement complet du projet.

Affichage du permis :

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par acte extrajudiciaire par la SCP GAILLARD & MAURIS, huissiers de Justice à ANNECY (Haute-Savoie) 22 rue Guillaume Fichet en date des 11 août 2017, 11 septembre 2017 et 11 octobre 2017 .

Recours des tiers :

LE REQUERANT déclare que le permis de construire ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de LOVAGNY en date du 14 décembre 2017.

Transfert de permis de construire n° 074 152 17 X0001 T01 :

Un transfert de permis de construire au profit de la société SNC LOVAGNY VIOLETTE a été accordé par le Maire de LOVAGNY le 8 novembre 2017, sous le numéro PC 074 152 17 X 0001 T01.

Affichage :

Le transfert de permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat d'affichage établis par acte extrajudiciaire par la SCP GAILLARD & MAURIS, huissiers de Justice à ANNECY (Haute-Savoie) 22 rue Guillaume Fichet en date des 12 décembre 2017, 12 janvier 2018 et 14 février 2018.

Recours des tiers :

LE REQUERANT déclare que le transfert de permis de construire ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de LOVAGNY en date du 14 décembre 2017.

PRECISIONS DIVERSES

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivré 6 janvier 2017 sous le n° CU 074 152 16X0038 par l'autorité administrative compétente a révélé :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

- Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail, ayant vocation à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors des interventions ultérieures et, notamment, lors de l'entretien de l'ouvrage, sera remis par le coordonnateur au **REQUERANT** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **REQUERANT** au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

Le Notaire rappelle l'obligation qui est faite à tous copropriétaires de l'ensemble immobilier, ainsi qu'à ses ayants-droit, lors d'une revente, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

ETAT DES SERVITUDES "RISQUES" ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES MINIERS

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers approuvé.

Le risque pris en compte est l'effondrement de terrain.

RISQUES SISMIQUES

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en **zone de sismicité moyenne (4)** par le décret numéro 91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 Mai 1997.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée aux présentes.

RADON

Le **BIEN** est concerné par la cartographie des risques de radon.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Sur la commune le risque est : **potentiel faible**.

Le **REQUERANT** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de cette consultation est annexée aux présentes.

SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

DECLARATIONS DU REQUERANT

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée au dépôt de pièce reçu ce jour par le Notaire soussigné.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT ADAPTEES

Le décret numéro 2017-688 du 28 avril 2017 définit le régime des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1er janvier 2015.

Conformément aux dispositions de l'article 6 de ce décret, les articles 1 à 5 le composant sont ici littéralement rapportés :

"Article 1

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Article 2

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

Article 3

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article 4

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.

Article 5

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail."

SERVITUDES

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier supporteront les servitudes passives, pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **REQUERANT**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **REQUERANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier objet de la présente mise en copropriété n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement ci-après relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Les futurs copropriétaires seront subrogés tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant.

Il rappelle qu'il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître TIRARD, notaire à ANNECY le 22 décembre 2017, en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY, il a été procédé à la création de servitude ci-après relatée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

NATURE DE LA SERVITUDE

I/- Servitude de passage et de stationnement

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs, leur famille, leurs locataires ou tous autres visiteurs, une servitude de passage pour la circulation à pieds ou avec véhicule motorisé ou non, et de stationnement pour trois emplacements de stationnement, sur la partie de la parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 527, telle que figuré au plan foncier qui demeura annexé au présent acte.

DESIGNATIONS DES BIENSFonds dominant

(...)

Désignation du fonds dominant

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE) 74330 100 Chemin de la Violette,
Une parcelle bâtie figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	539	100 chemin de la Violette	00 ha 24 a 95 ca

(...)

Fonds servant

(...)

Désignation du fonds servant

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE) 74330, Lieudit Maison Viollet.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	527	Maison Viollet	00 ha 81 a 42 ca

(...)

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage et de stationnement profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en hachuré orange au plan annexé pour le passage et en pointillés vert au plan annexé pour les stationnements.

Les frais d'aménagement de la servitude seront à la charge du propriétaire du fonds dominant, soit la SNC LOVAGNY VIOLETTE.

Les frais d'amélioration, d'entretien, de déneigement et de réparation de la partie de la voirie grevée de la servitude de passage seront répartis et supportés par les propriétaires des fonds desservis au prorata du nombre d'habitation ou locaux principaux sur chacun desdits fonds.

Toutefois, dans l'hypothèse où les travaux d'entretien et/ou de réparation seraient dus à un fait dommageable imputable à l'un des propriétaires des fonds desservis, ce dernier devra en assumer seul la charge.

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

(...)

Il est ici précisé que le fond servant de ladite servitude, la parcelle cadastrée Section A numéro 527, est loué à la SCEA LEGELAN en vertu d'un bail rural, soumis au statut de fermage, en date à ANNECY du 20 janvier 2010.

Qu'à cet effet, le preneur, la SCEA LEGELAN, a donné son accord pour la constitution de ladite servitude par courriers en date du 24 octobre 2016 et du 21 décembre 2017, demeurés annexés.

II/- Servitude de débordement des eaux pluviales

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs, sur partie de la parcelle cadastrée à la section A sous le numéro 527, une servitude de débordement (surverse du réservoir de rétention) au profit des parcelles cadastrées Section A sous les n° 539 et 1218.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

(...)

Désignation du fonds dominant

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE) 74330 100 Chemin de la Violette,
Une parcelle bâtie figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	539	100 chemin de la Violette	00 ha 24 a 95 ca
A	1218	Maisons viollet	00 ha 13 a 22 ca

(...)

Fonds servant

(...)

Désignation du fonds servant

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE) 74330, Lieudit Maison Viollet.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	527	Maison Viollet	00 ha 81 a 42 ca

(...)

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de débordement des eaux pluviales (surverse du réservoir à implanter sur la parcelle cadastrée sous le n° 539) sur la parcelle cadastrée sous le n° 527 devra être lié au bon fonctionnement des ouvrages de rétention et de dispersion.

Les frais d'aménagement (réservoir) de la servitude seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les frais d'amélioration, d'entretien, et de réparation des ouvrages seront supportés par les propriétaires du fonds dominant.

Toutefois, dans l'hypothèse où les travaux d'entretien et/ou de réparation seraient dus à un fait dommageable imputable à l'un des propriétaires des fonds desservis, ce dernier devra en assumer seul la charge.

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

Demeurera annexé au présent acte un courrier de l'ACADEMIE FLORIMONTANE et un plan figurant l'implantation des ouvrages approuvé par la SCEA LEGELAN sur les contraintes de cette servitude.

(...)

Il est ici précisé que le fond servant de ladite servitude, la parcelle cadastrée Section A numéro 527, est loué à la SCEA LEGELAN en vertu d'un bail rural, soumis au statut de fermage, en date à ANNECY du 20 janvier 2010.

Qu'à cet effet, le preneur, la SCEA LEGELAN, a donné son accord pour la constitution de ladite servitude par courriers en date du 24 octobre 2016 et du 21 décembre 2017, demeurés annexés. »

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Florent BILLET, notaire à ANNECY, le 19 AVRIL 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrite :

« - I - FONDS DOMINANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1269	MAISONS VIOLLET	00 ha 11 a 24 ca
A	1271	MAISONS VIOLLET	00 ha 00 a 50 ca
A	1272	MAISONS VIOLLET	00 ha 00 a 02 ca
A	1273	MAISONS VIOLLET	00 ha 01 a 92 ca

(...)

- II - FONDS SERVANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1268	MAISONS VIOLLET	00 ha 03 a 41 ca
A	1270	MAISONS VIOLLET	00 ha 10 a 81 ca

(...)

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue dans le prolongement des servitudes déjà constituées au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage pour la circulation à pied et un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera à l'endroit matérialisé sous hachures roses au plan de division établi par le Cabinet V&K GAILLARD géomètre à POISY en date du 12 décembre 2017 ci-annexé approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord avec la Mairie.

Les propriétaires des fonds utilisateurs entretiendront à frais communs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier au prorata de la surface de plancher, sauf pour la commune à manifester son souhait de supporter les frais d'entretien.

Le défaut ou le manque d'entretien rendra l'utilisateur défaillant responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

(...)

- I – PREMIER FONDS

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1269	MAISONS VIOLLET	00 ha 11 a 24 ca
A	1271	MAISONS VIOLLET	00 ha 00 a 50 ca
A	1272	MAISONS VIOLLET	00 ha 00 a 02 ca
A	1273	MAISONS VIOLLET	00 ha 01 a 92 ca

(...)

- II – DEUXIEME FONDS

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1267	MAISONS VIOLLET	00 ha 00 a 10 ca
A	1268	MAISONS VIOLLET	00 ha 03 a 41 ca
A	1270	MAISONS VIOLLET	00 ha 10 a 81 ca

(...)

- II – TROISIEME FONDS

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1266	MAISONS VIOLLET	00 ha 08 a 59 ca

(...)

Servitude réciproques de passage de divers réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires des fonds constituent un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes

souterraines (Cette liste n'étant pas limitative). Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs des fonds, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera à l'endroit matérialisé sous traits bleus, rose, rouge, vert et jaune au plan de division établi par le Cabinet V&K GAILLARD géomètre à POISY en date du 12 décembre 2017 ci-annexé approuvé par les parties.

Ce passage a vocation à desservir les futures constructions qui pourraient être édifiées sur l'ensemble des terrains formant l'opération immobilière projetée.

Les propriétaires des fonds feront exécuter les travaux nécessaires à leurs frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettront les fonds dans leur état primitif dès leur achèvement.

Les propriétaires des fonds disposeront d'un droit de raccordement aux réseaux existants.

Les propriétaires des fonds assureront l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à leur frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Dans l'hypothèse où des canalisations seraient communes à plusieurs ensembles immobiliers, leur entretien sera assuré à frais commun au prorata de la surface de plancher de chacun des bâtiments à compter de leur raccordement.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Cette servitude profitera le cas échéant à tout fournisseur d'énergie qui deviendrait propriétaire des réseaux électriques par suite de l'implantation d'un transformateur en aval de la dite servitude. (...)

- I - FONDS DOMINANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Violet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1270	MAISONS VIOULET	00 ha 10 a 81 ca

(...)

- II - FONDS SERVANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Violet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1273	MAISONS VIOULET	00 ha 01 a 92 ca

(...)

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de débord de toiture

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue un droit de débord de toiture. Ce droit de débord de toiture profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de débord s'exercera à l'endroit matérialisé sous hachures vertes au plan de division établi par le Cabinet V&K GAILLARD géomètre à POISY en date du 12 décembre 2017 ci-annexé approuvé par les parties.

(...)

- I - FONDS DOMINANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1268	MAISONS VIOULET	00 ha 10 a 81 ca

(...)

- II - FONDS SERVANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1269	MAISONS VIOULET	00 ha 01 a 92 ca

(...)

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de débord de toiture

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue un droit de débord de toiture. Ce droit de débord de toiture profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de débord s'exercera à l'endroit matérialisé sous hachures vertes au plan de division établi par le Cabinet V&K GAILLARD géomètre à POISY en date du 12 décembre 2017 ci-annexé approuvé par les parties.

(...)

- I - FONDS DOMINANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Viollet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1266	MAISONS VIOULET	00 ha 10 a 81 ca

(...)

- II - FONDS SERVANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Violet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1269	MAISONS VIOULET	00 ha 01 a 92 ca

(...)

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de débord de toiture

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue un droit de débord de toiture. Ce droit de débord de toiture profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de débord s'exercera à l'endroit matérialisé sous hachures bleues au plan de division établi par le Cabinet V&K GAILLARD géomètre à POISY en date du 12 décembre 2017 ci-annexé approuvé par les parties.

(...)

- I - FONDS DOMINANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Violet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1267	MAISONS VIOULET	00 ha 00 a 10 ca
A	1268	MAISONS VIOULET	00 ha 03 a 41 ca
A	1270	MAISONS VIOULET	00 ha 10 a 81 ca

(...)

- II - FONDS SERVANT

(...) Désignation :

A LOVAGNY (HAUTE-SAVOIE), Lieu-dit Maisons Violet, une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1269	MAISONS VIOULET	00 ha 11 a 24 ca

(...)

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage et d'implantation

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit d'implantation d'une cuve de propane.

Ce droit d'implantation s'exercera à l'endroit matérialisé sous rectangle pointillés noirs au plan de masse «(mention : « cuve gaz enterrée) établi par le Cabinet V&K GAILLARD géomètre à POISY en date du 12 décembre 2017 ci-annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds utilisateurs entretiendra à ses frais communs la cuve de propane et les portions de canalisation commune au prorata d'unité d'habitations à compter de leur raccordement.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

(...)

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

La société SNC LOVAGNY VIOLETTE est propriétaire des parcelles ci-dessus désignées pour en avoir fait l'acquisition de :

L'Association dénommée **ACADEMIE FLORIMONTANE**, Association reconnue d'utilité publique par décret du 17 décembre 1896 identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 776583189, dont le siège est à ANNECY (74000), 1 place de l'Hôtel de Ville,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme TIRARD, notaire à ANNECY le 22 décembre 2017 en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY.

Les biens immobiliers appartenant à l'Association ACADEMIE FLORIMONTANE par suite de la délivrance d'un leg suivant acte reçu par Maître CATTIN notaire à ANNECY le 10 janvier 1918.

<u>CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</u>

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, composé de deux bâtiments à usage de logements est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est composé comme indiqué ci-dessus de DEUX (2) bâtiments divisés en 38 lots numérotés de UN (1) à TRENTE-HUIT (38).

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P1 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P2 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P3 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P4 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P5 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P6 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P7 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P10 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

A l'extérieur, un emplacement de stationnement portant le numéro P11 au plan.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 01 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le Bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 02 au plan.

Et les cinquante-cinq /dix millièmes (55 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 03 au plan.

Et les cinquante-cinq /dix millièmes (55 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 04 au plan.

Et les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 05 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 06 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le Bâtiment 1, au rez-de-chaussée un local à vélos.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le Bâtiment 1, au rez-de-chaussée un local à vélos.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Dans le Bâtiment 1, au rez-de-chaussée un local à vélos.

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le Bâtiment 1, un rangement.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le Bâtiment 1, un rangement.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le Bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D1 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin.

Et les neuf cent soixante-dix /dix millièmes (970 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille six cent trente-neuf / dix millièmes

Et les mille six cent trente-neuf / dix millièmes (1639 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 1.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le Bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D2 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin

Et les neuf cent quarante-six /dix millièmes (946 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille six cent vingt / dix millièmes (1620 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 1.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Dans le Bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 en duplex portant le numéro T3D3 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin

Et les sept cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (795 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille trois cent quarante-deux / dix millièmes (1342 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 1.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Dans le Bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D6 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les neuf cent cinquante-deux /dix millièmes (952 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille six cent quatre-vingt-dix-huit / dix millièmes (1698 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 1.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Dans le Bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D7 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les neuf cent trente-deux /dix millièmes (932 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille six cent soixante-deux / dix millièmes (1662 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 1.

Lot numéro vingt-six (26) :

Dans le Bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 3 en duplex portant le numéro T3D8 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les sept cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (784 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille quatre cent trente-neuf / dix millièmes (1400 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 1.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 07 au plan.

Et les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante-quatre / dix millièmes (144 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 08 au plan.

Et les cinquante-cinq /dix millièmes (55 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante / dix millièmes (140 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 09 au plan.

Et les cinquante-cinq /dix millièmes (55 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante / dix millièmes (140 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2.

Lot numéro trente (30) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un garage portant le numéro PC 10 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante-deux / dix millièmes (142 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un local à vélos.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les neuf / dix millièmes (9 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2.

Lot numéro trente-deux (32) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un local à vélos.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les neuf / dix millièmes (9 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2

Lot numéro trente-trois (33) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un rangement.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept / dix millièmes (7 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2

Lot numéro trente-quatre (34) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un rangement.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six / dix millièmes (6 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2

Lot numéro trente-cinq (35) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de chaussée, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D4 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'un jardin en contrebas et d'une terrasse.

Et les mille vingt-neuf /dix millièmes (1029 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux mille trois cent vingt-six/ dix millièmes (2326 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2

Lot numéro trente-six (36) :

Dans le Bâtiment 2, au rez-de chaussée, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D5 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'un jardin en contrebas et d'une terrasse.

Et les neuf cent cinquante-deux /dix millièmes (952 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux mille trois cent trois/ dix millièmes (2303 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2

Lot numéro trente-sept (37) :

Dans le Bâtiment 2, au premier étage, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D9 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les neuf cent quarante-six /dix millièmes (946 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux mille trois cent quatre-vingt-sept/ dix millièmes (2387 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2

Lot numéro trente-huit (38) :

Dans le Bâtiment 2, au premier étage, un appartement de type 4 en duplex portant le numéro T4D10 au plan avec la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les neuf cent quarante-six /dix millièmes (946 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux mille trois cent quatre-vingt-sept/ dix millièmes (2387 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 2

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître TIRARD, notaire à ANNECY le 22 décembre 2017 en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° du LOT	N° plan Archi	Etage	Nature du Lot	Tantièmes Généraux
1	P1	Ext.	Parking	17
2	P2	Ext.	Parking	17
3	P3	Ext.	Parking	17
4	P4	Ext.	Parking	17
5	P5	Ext.	Parking	17
6	P6	Ext.	Parking	17
7	P7	Ext.	Parking	17
8	P10	Ext.	Parking	17
9	P11	Ext.	Parking	17
10	PC 01	R0	Garage	57
11	PC 02	R0	Garage	55
12	PC 03	R0	Garage	55
13	PC 04	R0	Garage	57
14	PC 05	R0	Garage	58
15	PC 06	R0	Garage	56
16		R0	Local vélos	4
17		R0	Local vélos	4
18		R0	Local vélos	8
19		R0	Rangement < 1.80	3
20		R0	Rangement < 1.80	2
21	T4D 1	R0	Appartement	970
22	T4D 2	R0	Appartement	946
23	T3D 3	R0	Appartement	795
24	T4D 6	R1	Appartement	952
25	T4D 7	R1	Appartement	932
26	T3D 8	R1	Appartement	784
27	PC 07	R0	Garage	57
28	PC 08	R0	Garage	55
29	PC 09	R0	Garage	55
30	PC 10	R0	Garage	56
31		R0	Local vélos	4
32		R0	Local vélos	4
33		R0	Rangement < 1.80	3
34		R0	Rangement < 1.80	2
35	T4D 4	R0	Appartement	1029
36	T4D 5	R0	Appartement	952
37	T4D 9	R1	Appartement	946
38	T4D 10	R1	Appartement	946
TOTAL GENERAUX				10000

**CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET
"PARTIES PRIVATIVES" -**

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division qui va suivre, l'immeuble est divisé :

a) En parties communes générales ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires dans les conditions du règlement de copropriété,

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

Lorsque plusieurs lots appartiennent à un même copropriétaire, ceux-ci continuent à être considérés comme des fractions indépendantes.

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

a) Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les espaces collectifs aménagés, espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que ceux des eaux domestiques et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune.

- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Il en est ainsi de l'installation d'éclairage extérieur, si elle n'est pas reliée au compteur propre à un bâtiment

- Les aires d'enlèvement pour ordures ménagères et livraisons situées à l'extérieur

- Les locaux techniques lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

- l'air de circulation externe commune, notée "Circulation extérieure véhicules communes" sur le plan masse.

- les espaces détenus par l'ASL DE LA VIOLETTE dont sera membre le syndicat des copropriétaires à savoir les parcelles cadastrées A1269, 1271, 1272 et 1273.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Accessoires aux parties communes :

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol.

- Le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes.

- Le droit d'affouiller ces cours et jardins.

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

b) Parties communes spéciales à chacun des bâtiments

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un bâtiment ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment :

- Le gros œuvre (ensemble des ouvrages assurant la stabilité, la résistance et la protection de la construction), savoir :

- l'ossature du bâtiment, tous les éléments porteurs, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.

- les toitures et tous les éléments assurant l'étanchéité,

- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres, ouvrant ou éclairant les parties communes

- les ravalements et tous les embellissements des murs extérieurs, les ornements des façades, en ce compris les éventuelles pergolas et loggias et assimilés

- les appuis de fenêtres, le gros œuvre et son étanchéité des balcons, à l'exclusion de leur revêtement de sol, ainsi qu'à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres d'appuis, qui sont parties privatives.

- les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui

des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les escaliers, halls et paliers communs, ainsi que toutes leurs parties accessoires : ravalement, revêtement, éclairage, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.

- les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leur plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.

- tous les tuyaux, canalisations, conduits, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif, seraient-ils extérieurs à ce local,

- les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, d'utilité commune avec leurs accessoires,

- les colonnes et canalisations d'eau, d'électricité, avec leurs branchements sur les réseaux publics

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les accessoires de ces "parties communes particulières", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

- Les surcombles techniques

- l'installation de portier électronique (hors récepteurs d'appartement), ou de digicode

- l'installation de Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C) (hors prises d'air et bouches d'évacuation dans les appartements), y compris les extracteurs collectifs et individuels

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots.

- Les visiophones à l'entrée de chacun des bâtiments.

- la batterie de boîtes à lettres

- les sky dôme en toiture des bâtiments

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Et d'une façon générale, toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des propriétaires ou qui seront communes suivant la loi ou l'usage.

Tableau récapitulatif des tantièmes de bâtiments

N° LOT	N° Bâtiment	Nature du Lot	Tantièmes particuliers Bâtiment 1	Tantièmes particuliers Bâtiment 2
10	1	Garage PC 01	103	-
11	1	Garage PC 02	98	-
12	1	Garage PC 03	98	-
13	1	Garage PC 04	102	-
14	1	Garage PC 05	103	-
15	1	Garage PC 06	100	-
16	1	Local Vélos	7	-
17	1	Local vélos	6	-
18	1	Local vélos	13	-
19	1	Rangement < 1.80	5	-
20	1	Rangement < 1.80	4	-
21	1	Appartement T4D 1	1639	-
22	1	Appartement T4D 2	1620	-
23	1	Appartement T3D 3	1342	-
24	1	Appartement T4D 6	1698	-
25	1	Appartement T4D 7	1662	-
26	1	Appartement T3D 8	1400	-
27	2	Garage PC 07	-	144
28	2	Garage PC 08	-	140
29	2	Garage PC 09	-	140
30	2	Garage PC 10	-	142
31	2	Local Vélos	-	9
32	2	Local Vélos	-	9
33	2	Rangement <1.80	-	7
34	2	Rangement <1.80	-	6
35	2	Appartement T4D 4	-	2326
36	2	Appartement T4D 5	-	2303
37	2	Appartement T4D 9	-	2387
38	2	Appartement T4D 10	-	2387
Total Généraux			10000	10000

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

A/ DEFINITION

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, platelage bois y compris ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.

- Les cloisons intérieures avec leurs portes.

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que 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 canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.

- Les installations des cuisines.

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.

- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

- Les systèmes d'éclairage sur les terrasses privatives et reliés au compteur électrique de certains appartements.

- Pour les boîtes fermées, les portes individuelles basculantes d'accès aux garages individuels, et leurs mécanismes de motorisation

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B/ PARTICULARITES ET PRECISIONS

1 - Les cloisons séparatives de deux locaux ou ensemble de locaux formant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

2 - Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs font partie des choses communes au bâtiment.

3 - Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local privatif des travaux de transformation, les occupants de ce local privatif devront donner accès au syndic de copropriété et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des copropriétaires des autres locaux.

Il est renvoyé à ce qui sera énoncé ci-après, pour ce qui concerne les modifications des lots et des quote-parts de charges en découlant.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et le copropriétaire qui aura entrepris les travaux sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

DEUXIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit d'utiliser en bon père de famille des parties du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

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

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 des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est destiné à titre principal à l'habitation. En outre, et sous réserve que les règlements en vigueur au moment de la demande le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble notamment en matière de tranquillité ou de sécurité des autres occupants par rapport à la destination du bâtiment principal. Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Etant ici précisé qu'il appartiendra au copropriétaire souhaitant procéder à un changement de destination d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires, et ce postérieurement à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité, le permis de construire ci-dessus visé étant délivré exclusivement en vue de la construction de locaux à usage d'habitation. Par conséquent, les biens à édifier le seront conformément à la réglementation applicable en matière de locaux à usage d'habitation, le copropriétaire devant par la suite se soumettre à toute réglementation spécifique à l'aménagement desdits locaux pour l'exercice d'une profession libérale.

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

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

Sous cette réserve la location meublée de courte durée de type AirBNB ou saisonnière est autorisée.

Cette location pourra être gérée sous forme de bail commercial.

Les garages sont destinés aux voitures de tourisme et camionnettes attachées aux activités exercées, il est interdit d'y remiser des caravanes ou véhicules similaires, ou des matériaux ou marchandises. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires devront veiller à ne pas stocker dans les garages d'encombrant pouvant empêcher la bonne utilisation de ces derniers. Les garages ne peuvent être utilisés comme garde meubles.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, placards extérieurs, dalles et platelages des balcons et terrasses, coffres extérieurs de volet roulant bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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

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

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

Antennes:

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures (parabolique ou autre...) est interdite, le bâtiment de la copropriété devant être raccordé à une antenne collective.

Cependant, en cas d'existence d'un réseau câblé sur le quartier lors de la construction de la résidence, il pourra être substitué à l'antenne collective le raccordement à ce réseau.

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à la réglementation en la matière, laquelle consacre le droit à l'antenne.

Les copropriétaires donnent dès à présent tous pouvoirs au syndic, à l'effet de raccorder ou de brancher sur le réseau de télédistribution ou sur l'antenne de l'ensemble immobilier, les immeubles avoisinants ou riverains.

Boîtes aux lettres

Il sera installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots principaux, d'un modèle arrêté par la société venderesse, avant achèvement, ou par l'assemblée générale des copropriétaires, après l'achèvement. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation du syndic.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres et interphones se fera sous le contrôle du syndic.

4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles à l'extérieur de l'immeuble à côté de l'entrée principale, dans le hall du rez-de-chaussée et sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, selon un modèle identique et à l'endroit désigné par le syndic.

Ces plaques seront de dimensions 30 cm (L) x 20 cm (H) et pourront être apposées sur la façade de l'immeuble à proximité de la porte d'entrée. De même, une autre plaque de même dimension pourra être apposée dans le hall d'entrée de l'immeuble.

L'apposition de plaque de dimension plus conséquente par un professionnel à un autre endroit dans la copropriété, sera possible mais soumise préalablement :

- soit à l'accord exprès de la société SNC LOVAGNY VIOLETTE sur les dimensions et l'emplacement préalablement à la mise en copropriété,
- soit à l'autorisation de l'assemblée générale de copropriétaires sur les dimensions et l'emplacement après achèvement de l'ensemble immobilier.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

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

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

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, 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 1er 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 de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Article 25-1

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 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.

Article 26

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;

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.

Modification par le propriétaire constructeur :

La requérant ou toute personne qu'elle se substituera se réserve le droit de modifier la répartition, la distribution des locaux d'habitation, la répartition et la distribution des garages, ainsi que les droits et charges y attachés, suivant les demandes qui lui seraient faites par la clientèle, et de réunir ou subdiviser les lots prévus au présent règlement de copropriété et non encore vendus par lui, avant ou après achèvement, le tout sans avoir à demander l'autorisation des propriétaires des autres lots ou du syndic de l'immeuble.

En conséquence, le requérant:

- N'aura aucune autorisation à demander aux copropriétaires ou au syndic pour établir, en ce qui concerne les lots ainsi modifiés, les nouvelles quotes-parts dans les parties communes et dans les répartitions des charges de toute nature, le total devant resté inchangé pour les lots considérés.
- Pourra sans le concours des copropriétaires ou du syndic, apporter au règlement de copropriété tous changements rendus nécessaires par suite desdites modifications, en ce qui concerne notamment la désignation de l'immeuble et l'état descriptif de division par lots prévu par la publicité foncière, et le ou les représentants de cette société auront qualité à eux seuls, pour signer tous actes et pièces et accomplir toutes formalités.
- Il est bien entendu que les modifications ainsi apportées par la société constructeur ne devront porter aucune atteinte aux droits de propriété des autres propriétaires, ni modifier leurs quotes-parts de contribution aux charges communes.
- Les frais des actes modificatifs du règlement de copropriété, de publicité foncière, ainsi que des copies à délivrer aux copropriétaires par suite desdites modifications, seront à la charge de la société constructeur ou des seuls copropriétaires intéressés selon qu'elle avisera ».

Mandat sera donné en ce sens par les acquéreurs aux termes de leurs actes d'acquisition.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

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

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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

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

Ventilation mécanique contrôlée

La ventilation mécanique contrôlée (VMC) ne doit être arrêtée ni bouchée sous aucun prétexte.

Il est formellement interdit de brancher les hottes aspirantes des cuisines sur la VMC.

Il est également formellement interdit d'obstruer les grilles d'aération des menuiseries et les bouches d'extraction. Ces bouches et grilles doivent être maintenues en permanence en parfait état de propreté.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

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

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

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

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

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

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

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

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

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les garages, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité du bâtiment les concernant.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Il est interdit d'introduire dans l'aire de jeux des animaux, même tenus en laisse.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - TERRASSES OU BALCONS

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Le gros œuvre de ceux-ci, avec leur étanchéité ou leur imperméabilisation s'il y en a, sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés, à l'exception du revêtement du sol qui sont parties privatives.

Il en serait de même pour les jardinières métalliques et les jardinières en béton avec une étanchéité, intégrées lors de la construction.

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

Ils auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous contrôle du syndic et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes, dont notamment les dépenses de gros œuvre et d'étanchéité, sont à la charge des copropriétaires du bâtiment. **Toutefois, le propriétaire du lot concerné conserve la charge individuelle de l'entretien des espaces sous les dalles sur plot.**

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'IMMEUBLE.

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

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre sauf pour la jardinière du 1er étage.

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser sur les balcons ou terrasses aucun grill, barbecue ou installation fixe ou mobile pouvant créer une gêne olfactive au voisinage. Sous cette réserve, les barbecues électriques sont autorisés.

Clause relative à l'implantation de SPA :

Le REQUERANT rappelle que dans l'hypothèse où l'acquéreur envisagerait d'installer un SPA dans les zones de jouissances privatives, il lui appartiendra de faire son affaire personnelle du strict respect des réglementations techniques ou de sécurité... Il en est ainsi notamment de la réglementation relative à la hauteur des garde-corps, à l'interdiction de surcharge des dalles, et à l'interdiction d'évacuation des eaux DU SPA qui ne peuvent ni être rejetées sur réseaux eaux pluviales, ni être évacuées par les pissettes des balcons.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Le copropriétaire qui bénéficiera de la jouissance exclusive d'un jardin privatif devra maintenir constamment celui-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Etant ici précisé que l'entretien des jardins privatifs fera l'objet d'un entretien organisé par le syndic de copropriété et dont les frais seront répercutés entre les copropriétaires concernés en proportion des tantièmes de charges spéciales dites "jardins".

Il ne pourra l'utiliser que comme jardin d'agrément à l'exclusion de tout autre usage. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation fixe ou mobile pouvant créer une gêne olfactive au voisinage. Sous cette réserve, les barbecues électriques sont autorisés.

De même, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige ou arbuste dans ces jardins. Les plantations devront être installées dans des pots.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage des tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les clôtures pouvant séparer ce jardin privatif avec des parties communes seront entretenues aux seuls frais du copropriétaire concerné.

L'entretien des haies constituent des charges générales comme concourant à l'esthétique de la copropriété dans son ensemble.

Les propriétaires des jardins privatifs supporteront sans indemnité le passage de toutes canalisations, de tous systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, et de tous réseaux en tréfonds, ainsi que tout système de ventilation venant du sous-sol et de regards de visites éventuels des réseaux.

Dans l'hypothèse où le copropriétaire n'entreprendrait pas le jardin, la copropriété pourra diligenter les travaux d'entretien aux frais du propriétaire concerné.

10° - GARAGES / PLACES DE STATIONNEMENT

Les garages peuvent faire l'objet de passage de tuyauteries, tubes électriques et réseaux divers et restent accessibles, à tout moment, aux entreprises devant éventuellement intervenir, avec accord de la copropriété.

En conséquence il est établi sur les lots constitués par les garages, des servitudes générales de passages de gaines, canalisations, ou conduits.

Les garages et places de stationnement sont affectés exclusivement au stationnement des voitures de tourisme, véhicules à deux roues et camionnettes. Il est interdit d'y remiser des caravanes ou véhicules similaires.

Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il est interdit d'y réaliser tous travaux de graissage, nettoyage, réparations quelconques.

Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires dans les garages. Il ne pourra y être entreposé une quelconque matière inflammable liquide ou gazeuse, bidons d'essence, bouteille de gaz...

Tout dépôt d'objets quelconques sera sous l'entière responsabilité du propriétaire du lot, sans aucun recours contre quiconque en particulier contre la société venderesse ou le Syndicat des copropriétaires, au cas d'humidité, infiltration, dégât des eaux, vol, etc. Les garages sont uniquement destinés à recevoir des véhicules et objets ne craignant pas l'humidité. Il est donc déconseillé de stocker notamment des documents à base de papier, vêtements, textiles divers, matériels électriques au sens large.

Par ailleurs, les garages et places de stationnement ont des dimensions et des dispositions variables qui peuvent ne pas convenir à certains types de véhicules.

Chaque copropriétaire devra, sous sa seule responsabilité veiller à l'entretien de son garage et de sa porte basculante.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé qu'en cas d'urgence et que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

11° - EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir à ce jour les 6 chaînes nationales et la TNT (Canal + et TNT non décodées)

12°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront supporter l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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

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

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

13°/ - APPAREILS OU DISPOSITIFS DE CLIMATISATION

L'installation d'appareils ou dispositifs de climatisation ne pourra intervenir avant l'obtention par la société "SNC LOVAGNY VIOLETTE" de l'attestation de non contestation de la conformité.

Si cette installation est réalisée après l'obtention par la société "SNC LOVAGNY VIOLETTE" de l'attestation de non contestation de la conformité, elle est subordonnée à l'accord de l'architecte de l'opération, de l'obtention des éventuelles autorisations administratives, et de l'assemblée générale des copropriétaires prise dans les formes légales.

Etant ici précisé qu'en cas d'accord, les prescriptions visant notamment à éviter les nuisances esthétiques et phoniques devront être respectées. Cette installation aura lieu aux frais du demandeur.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

2°/ - ENCOMBREMENT

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

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

6°/ - ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères seront assurées par des containers qui seront situés à proximité sur le domaine public communal, conformément à la demande formulée par la commune dans la délivrance du permis de construire.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'ENSEMBLE IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°/ - Dépenses afférentes aux éléments mitoyens:

Les dépenses de toutes natures intéressant les cloisons et autres éléments séparatifs mitoyens, ainsi qu'il est dit sous le paragraphe "PARTIES PRIVATIVES" ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens.

Pour chacun d'eux, la contribution définitive aux dépenses de mitoyenneté aura lieu selon les règles applicables aux charges communes ou privatives, selon que la mitoyenneté considérée constitue l'accessoire d'une partie commune ou d'une partie privative. Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages non imputables aux copropriétaires mitoyens se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

5°/ - Reconstruction partielle:

En cas de reconstruction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

6°/ - Reprise des vestiges:

En cas de réparations ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

7°/ - Aggravation des dépenses:

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les acquéreurs devront supporter leur quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle la société venderesse leur aura notifié la mise à leur disposition des locaux vendus ou à compter de la prise de possession effective si celle-ci est antérieure.

SECTION I - 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 à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, 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 toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts et taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis 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.

Les charges afférentes aux balcons, jardins et terrasses, s'il en existe, dont la jouissance est attribuée à certains copropriétaires, incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces balcons, jardins et terrasses, sauf dispositions contraires du présent acte quant à leur entretien.

L'entretien des haies situées à l'intérieur ou en limite du jardin privatif devront obligatoirement être entretenues et taillées par le propriétaire du lot concerné.

L'entretien des velux donnant sur un lot privatif devront obligatoirement être entretenues par le propriétaire du lot concerné à ses frais en ce compris son étanchéité.

L'entretien des dalles de balcon constitue des charges individuelles.

L'entretien des chaudières individuelles se trouvant dans chacun des appartements devra être assuré de manière régulière par chaque propriétaire concerné.

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

SECTION II - CHARGES GENERALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I. Définition :

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

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.

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

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation :
 - de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes hors celles relevant des charges de bâtiment.
 - du portillon et de l'interphone

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.
 - Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,
 - Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
 - Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

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

e) Les charges liées à l'ASL DE LA VIOLETTE

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

II. Répartition :

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les lots au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes générales contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-dessus.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants-droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

SECTION III - CHARGES SPECIALES

Afin de permettre une gestion équilibrée de la copropriété, il est procédé à la création de différentes charges spéciales:

- ✓ Charges spéciales de bâtiment
- ✓ Charges spéciales de chauffages
- ✓ Charges spéciales de jardins
- ✓

A - CHARGES SPECIALES DE BATIMENT

I. Définition :

Les charges spéciales de bâtiment comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituent des charges propres au bâtiment et notamment :

- Les fondations, les gros murs de façade et de refond, les murs-pignons, mitoyens ou non.
- Le gros œuvre des planchers, les dalles à l'exclusion du revêtement des sols.

- Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses ou balcons accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire (mais à l'exclusion des surfaces d'usure telles que carrelages ou revêtement bois, etc... qui restent parties privatives)

- Les souches de cheminées, s'il en existe.

b) Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif.

c) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'entrée, dégagements et locaux communs du bâtiment.

d) Les frais relatifs au service particulier du bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales au bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc... Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant le bâtiment.

e) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction du bâtiment.

f) Les frais de déneigement des toitures si nécessaire:

h) Les frais d'entretien, de réfection des mains courantes des fenêtres et garde-corps

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

II. Répartition :

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires des lots concernés suivant le tableau des charges spéciales ci-après visé, et conformément à la notice explicative figurant en cinquième partie du présent acte. Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants-droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

III. Tableau récapitulatif des charges spéciales de bâtiment:

N° LOT	N° Bâtiment	Nature du Lot	Charges	Charges
--------	-------------	---------------	---------	---------

			spéciales Bâtiment 1	spéciales Bâtiment 2
10	1	Garage PC 01	103	-
11	1	Garage PC 02	98	-
12	1	Garage PC 03	98	-
13	1	Garage PC 04	102	-
14	1	Garage PC 05	103	-
15	1	Garage PC 06	100	-
16	1	Local Vélos	7	-
17	1	Local vélos	6	-
18	1	Local vélos	13	-
19	1	Rangement < 1.80	5	-
20	1	Rangement < 1.80	4	-
21	1	Appartement T4D 1	1639	-
22	1	Appartement T4D 2	1620	-
23	1	Appartement T3D 3	1342	-
24	1	Appartement T4D 6	1698	-
25	1	Appartement T4D 7	1662	-
26	1	Appartement T3D 8	1400	-
27	2	Garage PC 07	-	144
28	2	Garage PC 08	-	140
29	2	Garage PC 09	-	140
30	2	Garage PC 10	-	142
31	2	Local Vélos	-	9
32	2	Local Vélos	-	9
33	2	Rangement <1.80	-	7
34	2	Rangement <1.80	-	6
35	2	Appartement T4D 4	-	2326
36	2	Appartement T4D 5	-	2303
37	2	Appartement T4D 9	-	2387
38	2	Appartement T4D 10	-	2387
Total Généraux			10000	10000

B - CHARGES SPECIALES DE CHAUFFAGE / EAU CHAUDE SANITAIRE

Il existe une cuve de propane enterrée sur l'assiette cadastrale de l'ASL DE LA VIOLETTE pour la production du chauffage et de l'eau chaude sanitaires pour l'ensemble immobilier.

I°/ Définition :

Elles comprennent :

- la fourniture d'énergie nécessaire au fonctionnement de l'installation de chauffage et le coût de location du compteur, s'il en existe un.
- les contrats d'abonnements et d'entretien de la cuve.
- les frais relatifs au chauffage collectif comprenant les dépenses concernant la location, l'entretien et le remplacement éventuel de l'installation collective, et les frais d'entretien, de remplacement, etc... des conduits chauffants eux-mêmes.
- les frais relatifs à la production d'eau chaude sanitaire comprenant les dépenses concernant la location, l'entretien et le remplacement éventuel de l'installation collective et les frais d'entretien, de remplacement, etc. des conduits et réservoirs.

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

II°/ Répartition :

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires des lots concernés suivant le tableau des charges ci-après visé, et conformément à la notice explicative établi par le géomètre et ci-après relatée.

III°/ Tableau récapitulatif des charges spéciales de chauffage / ECS :

N° du Lot	N° Plan Archi	Bat	Etage	Nature du lot	Charges spéciales Chauffage
21	T4D 1	1	R0	Appartement	1033
22	T4D 2	1	R0	Appartement	1033
23	T3D 3	1	R0	Appartement	845
24	T4D 6	1	R1	Appartement	1038
25	T4D 7	1	R1	Appartement	1038
26	T3D 8	1	R1	Appartement	873
35	T4D 4	2	R0	Appartement	1032
36	T4D 5	2	R0	Appartement	1032
37	T4D 9	2	R1	Appartement	1038
38	T4D 10	2	R1	Appartement	1038
Total charges par bâtiment					10000

C - CHARGES SPECIALES DE JARDINS

Certains lots du rez-de-chaussée possèdent un jardin en jouissance privative

La répartition des charges d'entretien du jardin sera effectuée au prorata des surfaces de jardins des lots concernés.

I. Définition :

Elles comprennent les frais de la tonte et l'élagage des haies qui sera réalisé par l'entreprise mandatée par le syndic de copropriété et dont les frais seront répercutés aux propriétaires des lots concernés.

Les jardins sont accessibles par une succession de portillons qui devront rester accessibles.

II. Répartition :

Il est établi un compte particulier des charges de pelouse ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires possédant un jardin suivant le tableau des charges ci-après visé, et conformément à la notice explicative figurant en cinquième partie du présent acte.

III°/ Tableau récapitulatif des charges spéciales de jardins :

N° du Lot	N° Plan Archi	Bat	Etage	Nature du lot	Charges spéciales Jardins
21	T4D 1	1	R0	Appartement	1819
22	T4D 2	1	R0	Appartement	1367
23	T3D 3	1	R0	Appartement	1556
35	T4D 4	2	R0	Appartement	3852
36	T4D 5	2	R0	Appartement	1406
Total charges par bâtiment					10000

SECTION IV - CHAUFFAGE / CONSOMMATIONS DIVERSES

I. PRODUCTION D'EAU FROIDE

Il est ici précisé que la consommation d'eau froide par les occupants de chaque logement fait l'objet d'un comptage individuel. Les compteurs individuels sont installés par le service concessionnaire aux frais de l'occupant.

En conséquence, les frais d'achat ou la redevance de location des compteurs individuels, ainsi que les frais de mise en eau, la souscription d'abonnement et la consommation d'eau froide de chaque lot principal constitue des charges individuelles.

II. PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DE CHAUFFAGE

Il est ici précisé que la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage de chaque appartement est assuré par une chaudière individuelle à condensation au gaz située dans l'appartement raccordée sur des ventouses.

L'entretien de la chaudière constitue une charge individuelle.

Toutefois, les charges d'entretien des ventouses horizontales constitueront une charge de bâtiment comme participant à l'esthétique de la copropriété

CHAPITRE VI - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical et dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

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

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

II. -

1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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

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 de l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière civile au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

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

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

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

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part, et les nu-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

4°/ - Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

<p><u>CHAPITRE VII - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS</u></p>
--

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, 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 comportant 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.

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 copropriétaire, 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.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2°/ -CESSION ISOLEE DES PLACES DE STATIONNEMENT ET GARAGES ET CAVES

Les stationnements, garages et lots annexes pourront être vendus librement y compris à des personnes extérieurs à l'ensemble immobilier.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - 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.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

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

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

4°/ -MUTATION PAR DECES

. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires 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.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

1°/ - Au syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

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

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du bâtiment.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

Frais de procès:

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages-intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévues.

**TROISIEME PARTIE
ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES FERMES DE LOVAGNY**".

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'ENSEMBLE IMMOBILIER appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

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

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

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

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

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

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

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

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

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

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

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

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

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

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

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

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

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 doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 Mars 1967. 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 sont à l'assemblée suivante.

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

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

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

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

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

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne à la majorité de l'article 24 de la Loi 65.557 du 10 juillet 1965, sous réserve des dispositions de l'article 29.1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (aliéna 1^{er}) du décret du 17 mars 1965 son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

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

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

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou des majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

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

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

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

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

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que 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 n° 67.223 du 17 Mars 1967.

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

- a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi 65.557 du 10 juillet 1965, et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'ensemble immobilier et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

- c) La désignation ou la révocation des membres du Conseil Syndical.

- d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou 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 1^{er} de l'article 10 de la loi 65.557 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 65.557 du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre.

- 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 aux 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 de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes.

- 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 des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage

p) l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L 126-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 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 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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.

C - Décisions exigeant la double majorité (article 26 de la Loi 65.557 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 dispositions autres que ceux visés à l'article 25d de la loi 65.557 du 10 juillet 1965
- 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 des travaux visés aux e), g), h), i), j) m) et n) de l'article 25 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965.
- d) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévue par l'article 93 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- e) les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante

- f) la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives 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 mentionnée 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.

D - Décisions requérant l'unanimité

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'ensemble immobilier.

Sous réserve des dispositions des articles 11,12 et 25 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965 ci-dessus, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

Effet des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par télécopie avec récépissé, dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée.

Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965.

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

Il administrera l'ENSEMBLE IMMOBILIER et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société FONCIA dont le siège est à 4 BIS rue de la Poste 74000 ANNECY exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

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

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires 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.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

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

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

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

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

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

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

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967. A cet effet, dans le trimestre après sa mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant 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.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale des ayants votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun du syndicat.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'immeuble conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services, et en particulier lors des opérations de mise à disposition des parties communes de la résidence.

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

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

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

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

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

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

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

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

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.

<p>QUATRIEME PARTIE AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES</p>

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

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

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

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

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que 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 mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

<p>CINQUIEME PARTIE NOTICE EXPLICATIVE DU MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIETE ET DE CHARGES</p>

GENERALITES

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : Les copropriétaires 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 qui stipule : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, 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 situation. »

NOTICE EXPLICATIVE

La notice explicative établie par le Cabinet V&K GAILLARD, géomètres experts à POISY est ci-après littéralement retranscrite par extrait :

Loi du 10 juillet 1965, Article 5 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des dites parties, 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. »

Sur les plans, les parties privatives sont identifiées par un contour bleu avec une trame jaune, orangée, saumonée ou bleue pastel. Les parties communes à jouissance privative (notées PCJP) ont un contour en pointillé avec une trame de couleur identique à celle du lot attaché.

Les parties communes sont définies par le restant, en « blanc ».

Outre les tantièmes généraux, deux parties communes particulières (PCP) ont été créées :

- *Bâtiment 1*
- *Bâtiment 2*

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

§ de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot,

§ de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairement, hauteurs sous plafond,

§ de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur.

Coefficients de destination utilisés :

Appartement=1,00

Terrasse=0,30

Garage=0,40

Local Vélos/Rangement=0,20

Grenier=0,30

Parking= 0,15

Jardin=0,10

Cage d'escalier extérieure = 0,10

**SIXIEME PARTIE
DOMICILE - FORMALITES**

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont dus par le requérant et ensuite récupérés par le notaire mandaté par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les

transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

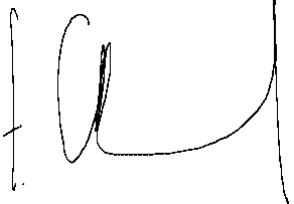
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. COLLOMB Franck représentant de la société dénommée LOVAGNY VIOLETTE a signé</p> <p>à ANNECY le 19 avril 2018</p>	
<p>et le notaire Me BILLET FLORENT a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE DIX NEUF AVRIL</p>	