

DU

**REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**De l'Immeuble**

**73, rue du Pont Neuf  
74540 ALBY SUR CHERAN**

10727202 - AB/MKC/

**L'AN DEUX MILLE DIX ,**

**LE**

**A RUMILLY (Haute-Savoie), 17 rue des Tours, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Alexis BONAVENTURE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «A. COURAULT et A. BONAVENTURE, Notaires », titulaire d'un Office Notarial sis à RUMILLY, 17 rue des Tours, soussigné,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **LISARA IMMO**, société à responsabilité limitée au capital de 30.642,25 EUR, dont le siège est à ARGONAY (74370), 145 Impasse des Prés d'En Bas, identifiée au SIREN sous le numéro 419757133 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Représentée aux présentes par Monsieur Mohamed **TROUDI**, demeurant à ARGONAY (74370), 145 Impasse des Prés d'En Bas,

Agissant au nom et pour le compte de ladite société tant en sa qualité de gérant que de seul associé de la SARL **LISARA IMMO**.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à **ALBY-SUR-CHERAN (HAUTE-SAVOIE)**, 73 Rue du Pont Neuf.

LEQUEL, ès-qualités, a préalablement exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

**1° - Assiette de l'immeuble**

La SARL **LISARA IMMO** est propriétaire d'un immeuble sis sur la commune d'**ALBY-SUR-CHERAN (74540)**, 73 rue du Pont Neuf,

Et cadastré, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	427	Pont Neuf	00 ha 03 a 08 ca
A	428	Pont Neuf	00 ha 03 a 38 ca

Total surface : 00 ha 06 a 46 ca

**2° Origine de propriété**

**Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gilles **MERCIER**, Notaire à RUMILLY le 6 août 1998 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 octobre 1998 volume 1998P, numéro 13490.

**Origine de propriété**

L'immeuble objet du présent acte appartient à la SARL **LISARA IMMO**, issue de la transformation de la SCI **LE BREDA**, par suite de l'acquisition que cette dernière SCI en a faite de :

Madame [REDACTED]

Née à ANNECY le 6 janvier 1934,  
Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles MERCIER, Notaire à RUMILLY, le 6 août 1998, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 2 octobre 1998, volume 98P, numéro 13490.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Antérieurement, ledit bien appartenait à Madame [REDACTED], née [REDACTED], pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur [REDACTED], en son vivant retraité, demeurant à ALBY-SUR-CHERAN, époux de Madame [REDACTED], décédée à ALBY SUR CHERAN, le 16 juin 1976, lequel a laissé pour recueillir sa succession :

- Madame [REDACTED] légataire de l'usufruit de l'universalité des biens en vertu du testament olographe en date à ALBY-SUR-CHERAN, le 2 décembre 1968 ayant fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Gilles MERCIER, Notaire à RUMILLY, le 24 novembre 1976.

Observation étant ici faite que Madame [REDACTED] est depuis décédée à VALLIERES, le 3 août 1995.

- Madame [REDACTED] seule et unique héritière de Monsieur LONG Edouard.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés en un acte de notoriété dressé par Maître Gilles MERCIER, le 24 novembre 1976.

L'attestation notariée après ledit décès a été établie par ledit Notaire le 24 novembre 1976, publiée au Bureau des Hypothèques d'ANNECY, le 10 décembre 1976, volume 6079, numéro 17.

### **3° Permis de construire**

L'IMMEUBLE objet des présentes a fait l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire déposée à la Mairie d'ALBY-SUR-CHERAN, le 17 juin 2003, pour réhabilitation d'un immeuble à usage d'habitation.

Ce permis de construire autorisant la réalisation d'une construction de 38 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette a été accordé par Monsieur le Maire de BOUSSY le 8 décembre 2003, sous le numéro PC 74 002 03 G 0019.

Les prescriptions particulières de ce permis sont ci-après littéralement rapportées :

*" Vu la demande de permis de construire susvisée*

*Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R 421-1 et suivants*

*Vu le Plan d'Urbanisme approuvé le 09/07/1991, modifié le 13/01/1999 – révision partielle approuvée le 4/07/2001 – PLU prescrit le 5/02/2003*

*VU le plan de prévention des risques approuvé par arrêté préfectoral du 28/02/1997*

*VU la délibération du conseil municipal du 19/11/2003 fixant le montant unitaire de la participation prévue pour la réalisation de places de stationnement manquantes (article L421-3 du code de l'urbanisme)*

*VU l'avis du gestionnaire de l'assainissement collectif en date du 01/07/2003,*

*VU la délibération de la Communauté de Communes du Pays d'Alby Sur Chéran en date du 24/03/2003 instaurant la participation pour raccordement à l'égout (article L332-6-1 du code de l'urbanisme)*

### **ARRETE**

*Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.*

*Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :*

*Au titre de la participation pour places de stationnement manquantes (articles L 332-6-1 et L 421-3 du code de l'urbanisme), le maître d'ouvrage est assujéti au versement d'une somme de 2354,38 €*

*Au titre de la participation pour raccordement à l'égout (articles L332-6-1 du code de l'urbanisme et L35-4 du code de la santé publique), le maître d'ouvrage est assujéti au versement d'une somme de 4500 € "*

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Monsieur [REDACTED] déclare :

- Que l'obligation d'affichage du permis tant en Mairie que sur le terrain a été respectée,
- Que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours.

Le **REQUERANT** précise au sujet de ce permis de construire, s'être acquitté du règlement des taxes et participations en résultant.

#### **4° - Dispositions diverses**

##### **Dispositions relatives a la construction**

###### **Assurance dommages-ouvrages**

Contrairement aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances relatives aux assurances obligatoires de construction, il n'a pas été souscrit à l'occasion des travaux de réhabilitation complète des lots **DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4) et CINQ (5)**, conformément au permis de construire en date du 8 décembre 2003 sus-visé, de police d'assurance dommages-ouvrage garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les Constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Chaque **COPROPRIETAIRE** sera parfaitement informé de cette situation et des conséquences susceptibles d'en résulter pour lui au cas où par suite de désordre il viendrait à se trouver dans l'obligation d'engager des procédures pour en obtenir la réparation.

Le **REQUERANT** de son côté reconnaît avoir été informé que sa responsabilité risque de se trouver engagée par les **COPROPRIETAIRES** à raison de l'absence d'une telle police.

Le **REQUERANT** tiendra à la disposition des différents **COPROPRIETAIRES** la liste des intervenants qui ont participé à l'opération de réhabilitation complète desdits lots.

###### **- 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.

###### **- Assainissement**

**L'IMMEUBLE** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi qu'il résulte d'un courrier de la communauté de communes du pays d'**ALBY** en date du 10 août 2010, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

##### **Dispositions relatives a la sante et la securite des personnes**

###### **- Réglementation sur l'amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état, demeuré ci-joint et annexé après mention, et portant sur les parties communes, a été établi par le Cabinet FAUCHER, du Groupe ALIZE, à RUMILLY, le 24 juin 2010.

Les conclusions sont les suivantes :

***"Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des***

**matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur".**

**Etat parasitaire**

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

**ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

»

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé à la date du 28 février 1997.

Les aléas pris en compte sont les suivants :

- crue torrentielle,
- mouvement de terrain.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

## RISQUES SISMIQUES

Le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone de type Ib "faible" 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.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

## SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

## CECI EXPOSE

Le comparant, ès-qualité, a établi le **REGLEMENT DE COPROPRIETE** de l'immeuble faisant l'objet des présentes.

## 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'**IMMEUBLE**.

**2°/** - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** 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'**IMMEUBLE**.

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

**III.** - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été

déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le cabinet FAUCHER du Groupe ALIZE, à RUMILLY, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;  
 . toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet DIAGAMTER, François DARSY, LEADER EXPERTISES, sis à ANNECY (74000), 14 rue Fabien Calloud le 9 septembre 2010 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

## PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation – Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical <u>CHAPITRE X</u> : Assemblées Générales <u>CHAPITRE XI</u> : Equilibre financier du Syndicat
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE XII</u> : AMELIORATIONS-ADDITONS-SURELEVATIONS-RECONSTRUCTIONS <u>CHAPITRE XIII</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XIV</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

## 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 IMMEUBLE** sur un terrain situé à **ALBY-SUR-CHERAN (HAUTE-SAVOIE)**, 73 Rue du Pont Neuf,

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	427	Pont Neuf	00 ha 03 a 08 ca
A	428	Pont Neuf	00 ha 03 a 38 ca

Total surface : 00 ha 06 a 46 ca

**Au premier étage :**

Un palier avec escalier.

Un appartement Ouest composé d'une entrée, une salle d'eau avec WC, une cuisine et un séjour.

Un appartement Est composé d'une entrée, un WC, une salle de bains, un dégagement, une cuisine avec balcon, un séjour avec balcons et une chambre.

**Au deuxième étage :**

Un palier avec escalier.

Le niveau bas d'un appartement duplex Ouest composé d'une cuisine, un séjour, une salle de bains, un rangement et un WC.

Un appartement Est composé d'une entrée, une salle de bains, une cuisine, un WC, une chambre avec placard et un séjour.

**Dans les combles :**

Le niveau haut d'un appartement duplex Ouest composé d'un dégagement, deux chambres, un dégagement central avec estrade, une salle d'eau avec WC et deux placards dans les combles.

**Au rez-de-jardin (au sud) :**

Deux caves.

**A l'extérieur :**

Un terrain sud situé en rez-de-jardin et un balcon d'accès.

**CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après.

L'IMMEUBLE sera divisé en **SEPT (7)** lots numérotés de **Un (1) à SEPT (7)**.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que de la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes.

Cette quote-part a été calculée par le Cabinet FAUCHER du Groupe ALIZE à RUMILLY, ainsi qu'il résulte d'un document établi par lui, comportant l'indication de sa méthode de calcul, dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes après mention.

**DESIGNATION DES LOTS**

**Lot numéro un (1) :**

Un local avec logement au rez-de-chaussée comprenant : deux salles et un W.C, une cuisine, un séjour, un dégagement et une salle de bains.

A l'extérieur, une terrasse à usage privatif.

Et les deux cent soixante dix neuf millièmes (279 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux (2) :**

Un appartement de type T1, orienté à l'Ouest, situé au premier étage, comprenant : une entrée, une salle d'eau avec WC, une cuisine et un séjour.

Et les quatre-vingt onze millièmes (91 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3) :**

Un appartement de type T2, orienté à l'Est, situé au premier étage, comprenant : une entrée, un WC, une salle de bains, un dégagement, une cuisine avec balcon, un séjour avec balcons et une chambre.

Et les deux cent un millièmes (201 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4) :**

Un appartement T4 en duplex, orienté à l'Ouest, situé au deuxième étage et dans les combles, comprenant :

- une cuisine, un séjour, une salle de bains, un rangement et un WC,
- dans les combles : un dégagement, deux chambres, un dégagement avec estrade, une salle d'eau avec WC et deux placards.

Et les deux cent vingt six millièmes (226 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5) :**

Un appartement de type T2 orienté à l'Ouest, situé au deuxième étage comprenant : une entrée, une salle de bains, une cuisine, un WC, un séjour et une chambre avec placard.

Et les cent quatre-vingt deux millièmes (182 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6) :**

Au rez-de-jardin, une cave orientée à l'Ouest.

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**

Au rez-de-jardin, une cave orientée à l'Est.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif de division sera résumé dans le tableau récapitulatif établi en fin des présentes, conformément à l'Article 71 du Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et n° 79-405 du 21 Mai 1979.

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

Cet immeuble est divisé :

- en parties communes, ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part de droits afférent à son lot, ainsi qu'indiqué ci-dessus.
- en parties privatives, ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots définie ci-dessus.

**SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Constituent des parties communes, les parties de l'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation 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 de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

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.

### **Parties communes**

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'**IMMEUBLE**.
- Les 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.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- 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, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- 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.
- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.
- 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 et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe, et notamment la parcelle de terrain située au sud de l'ensemble immobilier, ainsi que le balcon d'accès longeant le lot numéro 1,
- Le bénéfice de la tolérance de passage sur la terrasse du lot numéro 1 pour desservir l'accès au balcon longeant ledit lot et par suite au jardin situé au sud de l'immeuble, tel que matérialisé par une flèche au plan du lot numéro 1 établi dans l'état descriptif de division dressé par le cabinet FAUCHER du groupe ALIZE et demeuré ci-annexé,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- 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 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.

### **Accessoires aux parties communes**

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

- Le droit de surélever le bâtiment susvisé et d'en affouiller le sol et le sous-sol,
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur le surplus du terrain qui est partie commune,
- Le droit d'affouiller ce terrain,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

### **SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif 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, à l'exception de 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.
- La charge pour le lot numéro 1 de la tolérance de passage sur la terrasse, pour desservir l'accès au balcon longeant ledit lot et par suite au jardin situé au sud de l'immeuble, tel que matérialisé par une flèche au plan du lot numéro 1 établi dans l'état descriptif de division dressé par le cabinet FAUCHER du groupe ALIZE et demeuré ci-annexé,
- 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.
- 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.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

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

##### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné à l'usage principal commercial et d'habitation, et accessoirement professionnel.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

L'affectation à usage commercial est exclusivement réservée au local du rez-de-chaussée. Des activités commerciales pourront être pratiquées dans les locaux du rez-de-chaussée, même si leur affectation principale est différente.

En outre, et sous réserve que les règlements administratifs 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 de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

Par suite, les locaux affectés principalement à l'habitation, pourront être affectés à l'usage professionnel (bureaux) sans aucune autorisation préalable du syndicat des copropriétaires et inversement par la suite.

Les travaux éventuels générés par ce changement d'affectation ne seront soumis, pour approbation, à l'assemblée des copropriétaires, qu'en ce qu'ils concernent les parties communes à charge pour les propriétaires concernés d'en supporter toutes les conséquences financières.

### **USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus. Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le Syndic.

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

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire au balcon, qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble, à l'exception des travaux de rénovation de l'immeuble, qui seront soumis pour avis à l'Assemblée Générale.

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.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

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

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Les locaux situés au rez-de-chaussée seront ou pourront être à usage commercial, mais les commerces exploités dans ces locaux ne doivent pas constituer d'établissements dangereux ou insalubres, ou de nature à incommoder, par le bruit ou les odeurs, les personnes habitant l'immeuble.

Les copropriétaires ou occupants les locaux commerciaux du rez-de-chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages, et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots, ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

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

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer à ses frais les dégâts.

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

A ce sujet, il est précisé que tous les travaux d'aménagement envisagés, de quelque nature qu'ils soient, et par quelque personne qu'ils soient réalisés (professionnel ou non professionnel) devront respecter les normes du D.T.U. Compte tenu de l'ancienneté de la construction de l'immeuble, toutes études préalables devront être faites par chaque copropriétaire concerné, notamment relativement aux possibilités de surcharge de poids, et aux conséquences des travaux envisagés sur la structure de l'immeuble. Tous affaissements, fissures, dégradations sur les autres locaux, notamment ceux situés à l'étage inférieur, en suite de travaux effectués par chaque copropriétaire concerné, seraient de sa seule responsabilité, et devraient faire l'objet de réparations dont il supporterait seul la charge et le coût exclusif.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'Architecte du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'Homme de l'Art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale, comme il sera dit ci-après. A ce sujet il est d'ores et déjà précisé que les copropriétaires n'utilisant pas le système collectif pourront procéder à l'installation de tous systèmes de chauffage qu'il leur conviendra.

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

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

#### Réparations et entretien (Accès des ouvriers)

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

#### Libre accès

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives, en ce compris les espaces réservés à leur usage exclusif, des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, trappes, compteurs, regards etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc..., 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.

Toutes les étanchéités devront rester accessibles. En conséquence, tous les aménagements les rendant inaccessibles sont strictement interdits.

#### Servitude particulière

Pour desservir l'accès au balcon longeant le lot numéro 1 et par suite au jardin situé au sud de l'immeuble, une tolérance de passage est consentie par les propriétaires du lot numéro **UN (1)** au profit des copropriétaires de l'immeuble, sur la terrasse à usage privatif dudit lot.

Ce passage est strictement limité à l'emprise matérialisée par une flèche au plan du lot numéro 1 établi dans l'état descriptif de division dressé par le cabinet FAUCHER du groupe ALIZE demeuré ci-annexé.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du lot numéro 1 par dégradation ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des copropriétaires.

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes (à l'exception d'une simple tolérance pour les poussettes dans l'entrée commune, lesquelles devront être rangées pour n'apporter aucune gêne), ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les passages, accès et espaces communs, devront être laissés libres en tous temps.

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, 48 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 été procédé au déplacement de l'objet.

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

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

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel est interdite dans les parties communes, comme il a été dit plus haut au paragraphe "Plaques - Enseignes".

Par ailleurs, il pourra être autorisé l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la vente ou la location d'un lot.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, et dans la limite de la destination de l'immeuble et des locaux privatifs, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux, 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 de nuisance aux autres copropriétaires.

L'ensemble des services collectifs et équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou qui pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle, légale ou administrative. Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, telles qu'elles résultent des plans et des notices descriptives de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

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

Les co-propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, loggias ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc..., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans 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'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, 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 le délai d'un mois.

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

#### Réparations

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

#### Contrats d'entretien

Un contrat d'entretien devra obligatoirement être souscrit par le syndicat des copropriétaires relativement aux équipements collectifs le nécessitant.

### **CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE**

#### **1° - DEFINITION**

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.

#### Charges communes générales :

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 oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

**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,

**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.

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

#### Charges spéciales de chauffage :

Elles comprennent toutes les dépenses relatives à l'entretien, la réparation et le remplacement de la chaudière collective, ainsi que de toute l'installation.

Elles comprennent également la répartition du coût de la facturation d'énergie.

Elles sont réparties entre les copropriétaires concernés, selon l'utilité du système de chauffage collectif pour chaque partie privative, à savoir de la manière suivante:

Lot numéro UN (1) : 321/1000°

Lot numéro DEUX (2) : 88/1000°

Lot numéro TROIS (3) : 193/1000°

Lot numéro QUATRE (4) : 221/1000°

Lot numéro CINQ (5) : 177/1000°

Ladite répartition ayant été établie par le cabinet FAUCHER sus-nommé.

#### Charges spéciales de montée :

Elles comprennent toutes les dépenses de conservation et d'entretien des escaliers, en ce compris les frais de nettoyage et d'éclairage desdits escaliers, ainsi que tous les frais relatifs à l'entretien de l'interphone.

Elles sont réparties entre les copropriétaires concernés selon l'utilité de la montée d'escalier pour chaque partie privative, à savoir de la manière suivante :

Lot numéro DEUX (2) : 130/1000°

Lot numéro TROIS (3) : 287/1000°

Lot numéro QUATRE (4) : 323/1000°

Lot numéro CINQ (5) : 260/1000°

Ladite répartition ayant été établie par le cabinet FAUCHER sus-nommé.

### **REGLEMENT DES CHARGES. PROVISIONS. GARANTIES**

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

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

2° - En cours d'exercice et au gré du syndic, en une ou plusieurs fois,

soit une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées,

. soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent, chacune, excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

4° - Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptible d'être nécessaires dans les 3 années à échoir et non encore décidés.

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

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

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes, qui reste du ressort de l'assemblée générale.

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

- l'état financier du syndicat et son compte de gestion général, présenté avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé, lorsque l'assemblée est amenée à approuver les comptes,

- le projet du budget, présenté avec le dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

- les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de 30 jours, à compter du lendemain de la 1<sup>o</sup> présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Les créances de toutes natures du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

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

Passé le délai prévu pour leur règlement, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

## CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE – INDIVISION – HYPOTHEQUES - LOCATION – MODIFICATIONS DE LOTS

### OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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

### MUTATIONS DE PROPRIETE

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir toutes les formalités prévues par l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965.

Information des parties : Le syndic adresse, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté comportant 3 parties :

- la 1<sup>o</sup> indique, d'une manière même approximative, pour le lot considéré, et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

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

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

- la 2<sup>o</sup> indique, d'une manière même approximative, pour le lot considéré, 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 du décret du 17 mars 1967,
- b) des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

- la 3<sup>o</sup> partie indique les sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire au titre :

- a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, 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.

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

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, sera notifié sans délai au Syndic, dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tous paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des

dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant fait régulièrement opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

Lors de la mutation d'un lot :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3° alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 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 ;
- le trop perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire. En cas de cessation de l'indivision, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables, vis-à-vis du Syndicat, du paiement de toutes les charges afférentes à ce lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables, vis-à-vis du syndicat, du paiement des charges afférentes à ce lot.

### DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au Syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine exclusivement, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

### INDIVISION - USUFRUIT

#### a) Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables, vis-à-vis du Syndicat, du paiement de toutes les charges afférentes à ce lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de 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.

#### b) Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nu-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables, vis-à-vis du syndicat, du paiement des charges afférentes à ce lot.

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 à l'article ci-dessus.

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

### c) Notifications

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application des dispositions du paragraphe "Mutations de propriété", ci-dessus.

### HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles relatifs aux indemnités allouées en cas de sinistre du présent règlement. Il devra obtenir de ce créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté dans les conditions prévues aux mêmes articles, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'Article L. 121-13 du Code des Assurances. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions de l'article relatif aux modifications du règlement de copropriété, ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

### LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra prévenir le Syndic, par lettre recommandée, ou contre décharge, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer, pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'Article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

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

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

### MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des Lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du paragraphe "Usage des parties privatives", ci-dessus.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots conformes à la destination de l'immeuble. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'Article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour

l'adoption des décisions ordinaires.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés à ce fichier immobilier.

La réunion en un seul appartement de deux locaux d'habitation contigus, appartenant à un même propriétaire, pourra être réalisée sans autorisation de l'Assemblée, mais sous les réserves ci-dessus.

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

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

1) Au Syndic,

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.

#### 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.

## **TROISIEME PARTIE** **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires et exécutées par le Syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, modifié.

Son siège est dans l'immeuble objet du présent règlement.

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Il est dénommé : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 73 rue du Pont Neuf, 74540 ALBY-SUR-CHERAN.

Il a son siège à L'IMMEUBLE.

## CHAPITRE VIII - SYNDIC

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'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Le Syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, parmi la liste des syndics professionnels.

L'Assemblée Générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du Syndic, les conditions d'exécution de sa mission et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'Article 28, alinéa 2, du Décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du Syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le Syndic devra aviser les copropriétaires ou le Conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en Justice, le tout conformément aux articles 17 et 18 de la Loi du 10 juillet 1965 et des articles 31 et 39 du décret du 17 mars 1967.

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Le contrat d'entretien mentionne également, s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- s'il y a lieu, la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie pourrait être en cours;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance des contrats ;
- et, le cas échéant, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut, en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

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

L'assemblée générale peut en décider autrement, pour une durée précisée dans la décision, à la majorité fixée par l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, à la majorité fixée par l'article 25-1 de ladite loi lorsque l'immeuble est administré par un syndic

soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

Est nommé comme premier syndic :

- Monsieur [REDACTED], représentant aux présentes de la **SARL LISARA**

#### **IMMO.**

Il aura pour mission de convoquer la première assemblée générale des copropriétaires dans le délai maximum d'un an à compter de ce jour. La première assemblée devra ratifier cette désignation en vertu de l'article 17, 2° alinéa de la Loi du 10 juillet 1965, à la majorité nécessaire pour la nomination du syndic.

### **CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL**

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il peut être institué un Conseil Syndical.

Les membres du Conseil Syndical seront élus par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des membres du syndicat, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

L'Assemblée générale fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce Conseil.

Organe consultatif, le Conseil Syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le Syndic, par l'Assemblée Générale ou certains copropriétaires.

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

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

Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic.

### **CHAPITRE X – ASSEMBLEES GENERALES**

La réunion de tous les copropriétaires constitue l'Assemblée Générale.

A la première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au moins une fois par an, sur convocation du Syndic.

L'Assemblée Générale pourra également être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le Syndic à la demande du Conseil Syndical ou de plusieurs copropriétaires.

#### **Convocations**

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours.

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

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

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun. En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au Mandataire commun

choisi par les intéressés et dénoncée au Syndic, ou, à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au Syndic.

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

#### Tenue des assemblées

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale élit son Président, et, le cas échéant, son bureau.

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

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son Mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'Assemblée Générale ou par son Mandataire. Elle est 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 qui en ferait la demande.

#### Représentation des copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un Mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun Mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du Syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux Assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le Mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un Mandataire commun.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le Mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

#### Délibérations

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour. Les questions non mises à l'ordre du jour peuvent être examinées, mais sans effet décisoire.

Les délibérations de chaque Assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance, et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Syndic.

#### Quorum - Majorité

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

Lorsque le nombre des copropriétaires se trouve n'être que de deux, les décisions

devront être prises à l'unanimité.

Les assemblées de copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et de majorité des articles 24 et suivants de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. A ce sujet il est précisé que l'article 22 de ladite Loi indique que *"Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et Les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article ainsi que celles des articles 24 et 26 ci-dessous"*.

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

#### Effets 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 demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de cette Assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'Article 42, alinéa 2, de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

#### DECISIONS EXTRAORDINAIRES

L'Assemblée Générale ne peut adopter ces décisions qu'à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Elles concernent, savoir :

##### 1° - Modification du règlement de copropriété

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

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois

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

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

- par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires,

- à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2° - Les actes d'acquisition immobilière, ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes, autres que ceux visés à l'article 25 d) de la loi du 10 juillet 1965

3° - les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux alinéas e), g), h), i), j) et m) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les améliorations, additions des locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée.

4° - les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble, compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété

5° - et la transformation du syndicat en syndicat coopératif.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au 1° alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

## **CHAPITRE XI – EQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, par le syndic (après consultation du Conseil syndical) ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité, et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée, laquelle depuis la loi du 25 mars 2009, ne peut être inférieure à 12 mois, et l'étendue de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de ce dernier, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office, mais également du représentant de l'état dans le département.

Cependant, la loi du 25 mars 2009 a créé une procédure d'alerte en ayant recours, de manière préventive à la nomination d'un « mandataire ad hoc », désigné pour épauler le syndic et l'aider à trouver des solutions aux difficultés financières de la copropriété. Pour que cette désignation puisse être sollicitée, il faut que « à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25% des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 » de la loi du 10 juillet 1965.

La procédure de désignation d'un « mandataire ad hoc » peut être introduite sur demande du syndic, des copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat, ou d'un créancier. Dans ces deux derniers cas, le président du tribunal de grande instance est saisi en référé. Celui-ci détermine la mission du mandataire ad hoc.

## **QUATRIEME PARTIE** **AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS** **ASSURANCES – LITIGES**

### **CHAPITRE XII - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS –** **RECONSTRUCTIONS**

#### **Améliorations**

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux énumérés aux alinéas e), g), h), i), j) et m) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation,

addition ou amélioration 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 par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

L'assemblée doit également à la même majorité fixer :

a) - La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée;

b) - La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

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 ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 alinéas e, g, h et i, soit de l'article 26-1 de la loi susvisée

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux visés ci-dessus est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants aux fins d'obtenir l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 ainsi conçu :

*"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée."*

### **Surélévation - Additions**

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des immeubles existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Cependant la loi du 12 mai 2009 a introduit une exception aux règles de majorité susvisées. Lorsque le syndicat veut aliéner le droit de surélever pour créer de nouveaux locaux à usage privatif, et que l'immeuble concerné est compris dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, les conditions sont :

- 1 Décision d'aliénation prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires,
- 2 Accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Si l'ensemble immobilier comprend plusieurs bâtiments, une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, à la majorité des voix des copropriétaires concernés, devra confirmer l'aliénation.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

### **RECONSTRUCTION**

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble sinistré, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités

d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque propriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée au paragraphe « Règlement des charges ». La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées au paragraphe « Améliorations ».

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit paragraphe.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) - En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) - En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers chaque année, avec intérêts au taux légal, payables cri même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

### **CHAPITRE XIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeure seul responsable.

Le Syndicat sera assuré contre les risques suivants:

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le Syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'Assemblée Générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes de cet immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipements communs, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'Assemblée Générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des Compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des décisions prises.

Celui des copropriétaires qui estimerait que l'assurance est faite pour une somme insuffisante, aura toujours la faculté de prendre, pour son compte personnel, une assurance complémentaire dont il assurera les frais.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de Compagnies notoirement solvables. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic en présence du Président du Conseil Syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le Syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'Assemblée Générale.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur incomberaient.

Si l'un des copropriétaires ne voulait pas reconstruire, il sera tenu, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci tous ses droits dans l'immeuble. Auquel cas, il aurait droit de conserver la part lui revenant dans l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance, sous réserve cependant des droits des créanciers inscrits.

#### **CHAPITRE XIV -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'IMMEUBLE** 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.

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Ainsi que précisé plus haut, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent être, à peine de déchéance, introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans les 2 mois de leur notification.

En cas de modification pas l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai susvisé d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à une nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées concernant les travaux d'amélioration.

## **CINQUIEME PARTIE** **DOMICILE - FORMALITES**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** 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 Bureau des Hypothèques 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 clerc 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.

### **MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix, comme indiqué plus haut.

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

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

### **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'Office Notarial : Etude de Maîtres A. COURAULT et A. BONAVENTURE, Notaires associés à RUMILLY (Haute-Savoie), 17 rue des Tours Téléphone : 04.50.01.10.02 Télécopie : 04.50.01.18.15 Courriel : scp.courault-bonaventure@notaires.fr . 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.

#### **TABLEAU RECAPITULATIF**

Numéro Du lot	Niveau	Nature	Parties et Charges com. générales	Charges Spéciales/ chauffage	Charges Spéciales/ Montée
1	Re.Chauss.	Loc.comm. et logement	279	321	/
2	1ER	Appartement T1	91	88	130
3	1ER	Appartement T2	201	193	287
4	2ème et Combles	Appartement T4 Duplex	226	221	323
5	2ème	Appartement T2	182	177	260
6	Rz.Jardin	Cave Ouest	12	/	/
7	Rz.Jardin	Cave Est	9	/	/
<b>TOTAL</b>			10000	1000	1000

**DONT ACTE sur trente-cinq pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.