

le 2 MAI 1989

"RESIDENCE MARIE-FLEURS"

36, 38 Rue des Alpins
ANNECY
(Haute-Savoie)

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

Me Michel CONVERSET, notaire associé
soussigné de la Société Civile
Professionnelle dénommée "Denis CLAVEL, Michel
CONVERSET et Bernard UGINET, notaires associés",
titulaire d'un Office Notarial à CLUSES
(Haute-Savoie),

A reçu le présent acte contenant ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE
d'un immeuble qui va être édifié au 38 rue des
Alpins A ANNECY (Haute-Savoie), et qui sera
ci-après plus amplement désigné,

A LA REQUETE DE :

M. DODENS Jean-Pierre, demeurant à SEYNOD
(Haute-Savoie) 29, avenue Jean Clerc,

Agissant au nom de :

La Société "MARIE-FLEURS", Société Civile au
capital de 10.000 FRANCS, ayant son siège social à
ANNECY, 12 rue du Docteur Geley, immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY

Tant en sa qualité de co-gérant de ladite
société pour avoir été nommé à cette fonction dans
l'annexe I des statuts en date du 5 janvier 1989,
qu'en vertu des pouvoirs spéciaux qui lui ont été
donnés à l'effet des présentes, aux termes du
mandat contenu dans l'annexe II des statuts.

Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE a été reçu par le notaire associé soussigné à la requête de la S.C.I. "MARIE-FLEURS" et aux vues :

- des calculs de millièmes établis par Monsieur Jean-Pierre DODENS, représentant la SCI "MARIE-FLEURS", Maître d'Ouvrages,

- des plans établis par M. J. HERRGOTT, architecte, 2 Ter rue Paul Guiton à ANNECY.

Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE contenant :

SOUS UNE PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES COMPRENANT :

- . L'objet du règlement de copropriété ;
- . La désignation de l'immeuble ;
- . Les plans et documents annexes ;
- . Les origines de propriété, servitudes, charges et mitoyennetés.

SOUS UNE DEUXIEME PARTIE

L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT :

- . La division en différents lots avec la description de chacun d'eux ;
- . La répartition du droit de copropriété des parties communes entre les différents lots ;
- . Le tableau récapitulatif des indications qui précède ;
- . La détermination des parties communes ;
- . La détermination des parties privatives.

SOUS UNE TROISIEME PARTIE

LE REGLEMENT DE COPROPRIETE, D'HABITATION ET DE JOUISSANCE DE L'IMMEUBLE DONT IL S'AGIT avec la répartition des charges communes et particulières correspondantes, et les dispositions relatives aux mutation de propriété, à l'Administration de l'immeuble et aux assemblées générales des copropriétaires.

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I. - Objet du règlement

Article 1er

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;

2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°/ De fixer en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°/ D'organiser l'administration de l'immeuble ;

5°/ De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires, pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

CHAPITRE II. - DESIGNATION ET DIVISION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I. - DESIGNATION

Article 2 - Désignation du terrain sur lequel
la construction sera édiflée

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui va être édifié par la S.C.I. "MARIE-FLEURS" sur un terrain lui appartenant sis à ANNECY (Haute-Savoie) 38 et 36 rue des Alpains, cadastré Section AO pour les numéros et contenances ci-après :

- N° 46 pour 33 a 73 ca
- N° 105 pour 6 a 33 ca

40 a 06 ca
=====

Article 3 - Origine de propriété du terrain

Le terrain sus-désigné appartient à la S.C.I. "MARIE-FLEURS" pour l'avoir acquis, savoir :

A. - La parcelle AO n° 46 :

De :

. Mme Marie-Thérèse RICHARD, veuve de M. Ferdina LAVOREL, demeurant à ANNECY, 38 rue des Alpains,

. Mme Anne-Marie LAVOREL, épouse de M. Patrick BAUSSAND, demeurant à THYEZ, 129 allée des Edelweiss,

. Mme Josette LAVOREL, épouse de M. Bertrand TAVERNIER, demeurant à MEYTHET (Haute-Savoie) 4 rue Abbé Camille FOLLINET,

Aux termes d'un acte reçu par Me Michel CONVERSE notaire associé soussigné, le 2 Mai 1989, dont une expédition sera publiée à la Conservation des Hypothèques ANNECY avant ou en même temps que les présentes.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TROIS MILLIONS TROIS CENT TRENTE DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX FRANCS (3.332.590 F),

Sur lequel prix la somme de 332.590,00 F. a été payée comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Quant au surplus du prix soit la somme de 3.000.000,00 F. les parties ont convenues d'un commun accord entre elles de convertir et de nover ladite somme en l'obligation contractée par la S.C.I. "MARIE-FLEURS" de faire construire de donner en paiement et remettre au vendeur net de tous frais afférents à la construction divers locaux dépendant de l'immeuble objet du présent règlement copropriété.

A la garantie du paiement de cette somme de 3.000.000,00 F. les biens vendus sont demeurés affectés par privilège expressément réservé au profit du vendeur.

Toutefois le vendeur a accepté expressément que l'inscription de privilège de vendeur lui profitant soit cantonnée sur les lots devant lui revenir aux termes de l'acte de dation en paiement, ceci afin que la société acquéreur puisse commercialiser les autres lots.

En outre, le vendeur a déclaré renoncer à l'action résolutoire sur les biens par lui vendus.

B. - La parcelle AO n° 105 :

De :

. M. Pierre RICHARD, époux de Mme MAITRAL-BOFFO Monique, demeurant à ANNECY, 36 rue des Alpains,

. M. Daniel RICHARD, époux de Mme Odile RIZZO, demeurant à ANNECY, 36 rue des Alpains,

Aux termes d'un acte reçu par Me Michel CONVERSE notaire associé soussigné, le 2 Mai 1989, dont une expédition sera publiée à la Conservation des Hypothèques ANNECY avant ou en même temps que les présentes.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de NEUF CENT DEUX MILLE FRANCS (902.000 F),

Lequel prix a été intégralement converti en l'obligation prise par l'acquéreur de remettre au vendeur ou pour son compte à son "délégataire" divers locaux dépendant de l'immeuble objet du présent règlement de copropriété.

A la garantie du paiement de cette somme de 902.000 F. les biens vendus sont demeurés affectés par privilège expressément réservé au profit du vendeur.

Toutefois le vendeur a accepté expressément que l'inscription de privilège de vendeur lui profitant soit cantonnée sur les lots devant lui revenir aux termes de l'acte de dation en paiement, ceci afin que la société acquéreur puisse commercialiser les autres lots.

En outre, le vendeur a déclaré renoncer à l'action résolutoire sur les biens par lui vendu.

Origine antérieure

A. - Parcelle AO n° 46 :

Elle appartenait en usufruit à Mme Marie-Thérèse RICHARD, veuve de M. Ferdinand LAVOREL, et en nue-propiété indivisément chacun pour moitié à Mmes BAUSSAND et TAVERNIER, suite à l'acte de donation-partage par Mme LAVOREL à ses deux filles Annie et Josette, reçu par Me Michel CONVERSEZ, notaire soussigné le 11 novembre 1987, publié à la conservation des hypothèques d'ANNECY le 24 Juin 1988 volume 11.256 n° 18.

Lesdits biens appartenait en pleine propriété et en propre à Mme LAVOREL-RICHARD, en vertu des actes ci-après :

- acte de Me François CATTIN, notaire à ANNECY du 23 février 1950, transcrite au bureau des hypothèques d'ANNECY le 22 juin 1950, volume 1741, n° 74.
- acte du même notaire du 21 juin 1951, transcrite à ANNECY le 21 septembre 1951, volume 1799 n° 66.
- acte du même notaire du 21 juin 1951, transcrite à ANNECY le 21 septembre 1951, volume 1799 n° 64.
- acte de Me CATTIN du 5 juin 1964, publié à ANNECY le 13 août 1964, volume 2864 n° 33.

B. - Parcelle n° 105 :

Ladite parcelle appartenait indivisément chacun pour moitié par suite de l'attribution qui leur en avait été faite aux termes de la scission de copropriété contenue dans la vente sus-énoncée du 2 Mai 1989,

Observation étant ici faite que ladite parcelle 105 provenait de la division de la parcelle AO n° 47 de 10 25 ca dont le surplus cadastré AO n° 104 pour 4 a 92 ca forme maintenant l'assiette de la copropriété objet d'un état descriptif de division établi par Me Me BRUNET, notaire à ANNECY, le 22 Août 1975 publié à ANNECY le 9 septembre 1975 volume 5693 n° 5.

Cette division a été constatée aux termes de l'acte de scission sus-énoncé.

Lesdits biens appartenaient aux Consorts RICHARD en vertu des actes ci-après :

- Donation-partage reçu par Me BRUNET, notaire sus-nommé, le 22 Août 1975, publié à ANNECY, le 9 Septembre 1975, volume 5693 n° 15,

- Modificatif de l'état descriptif de division ; acte de Me BRUNET du 27 Mars 1979 publié à ANNECY le 8 Mai 1978, volume 7943 n° 33.

- Vente par Mme Roselyne RICHARD épouse ALLAIN, profit de Pierre et Daniel RICHARD, reçu par Me CONVERSEZ, notaire sus-nommé, le 5 Octobre 1988, publié à ANNECY le 2 Décembre 1988, volume 11.529 n° 17.

Article 4 - Désignation de l'ensemble
immobilier après achèvement

Le présent acte s'applique à un ensemble immobilier, devant comprendre après achèvement :

- Un bâtiment annexe à usage exclusif de garages comprenant un sous-sol, composé de :

28 garages fermés (Lots 1 à 28) dont 3 double
(Lot n°s 1, 3, 25)

- Un bâtiment principal composé de :

. au sous-sol :

9 garages fermés (5 : Montée A, 4 : Montée B)
(Lots n°s 29 à 33 et 92 à 95)

29 caves (Montée A)
(Lots n°s 34 à 62)

26 caves (Montée B)
(Lots n°s 96 à 121)

. au rez-de-chaussée :

4 appartements (Montée A)
(Lots n°s 63 à 66)

4 appartements (Montée B)
(Lots n°s 122 au 125)

. au premier étage :

4 appartements (Montée A)
(Lots n°s 67 à 70)

4 appartements (Montée B)
(Lots n°s 126 à 129)

- . au deuxième étage :
 - 5 appartements (Montée A)
(Lots n°s 71 à 75)
 - 4 appartements (Montée B)
(Lots n°s 130 à 133)
 - . au troisième étage :
 - 4 appartements (Montée A)
(Lots n°s 76 à 79)
 - 4 appartements (Montée B)
(Lots n°s 134 à 137)
 - . au quatrième étage :
 - 4 appartements (Montée A)
(Lots n°s 80 à 83)
 - 4 appartements (Montée B)
(Lots n°s 138 à 141)
 - . au cinquième étage :
 - 4 appartements (Montée A)
(Lots n°s 84 à 87)
 - 4 appartements (Montée B)
(Lots n°s 142 à 145)
 - . au sixième étage :
 - 4 appartements (Montée A)
(Lots n°s 88 à 91)
 - 4 appartements (Montée B)
(Lots n°s 146 à 149)
- A l'extérieur :
- . 3 parkings privatifs (Lots n°s 150 à 152)
 - . 1 terrain privatif (Lot n° 153)

Article 5 - PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans ci-après établis par M. J. HERRGOTT, architecte à 2 ter rue Paul Guiton, ANNECY, savoir :

- plan de masse (01A), échelle 1/200è,
- plan façade OUEST (11B) échelle 1/100è,
- plan façade NORD (12A) échelle 1/100è,
- plan façade EST (13A) échelle 1/100è,
- plan façade SUD (14) échelle 1/100è.
- plan du sous-sol (15A) échelle 1/50è,
- plan des parkings (16A) échelle 1/50è,
- plan du rez-de-chaussée (17A) échelle 1/50è,
- plan du premier étage (18A) échelle 1/50è,
- plan du deuxième étage (19A) échelle 1/50è,
- plan du troisième étage (20A) échelle 1/50è,
- plan du quatrième étage (21A) échelle 1/50è,
- plan du cinquième étage (22A) échelle 1/50è,
- plan du sixième étage (23) échelle 1/50è,
- plan de toitures (24) échelle 1/50è,
- coupes AA BB CC DD (25),

Article 6 - Permis de construire

Pour l'édification de l'ensemble immobilier, objet des présentes, M. DODENS, pour le compte de la S.C.I. "MARIE FLEURS", a obtenu de la Mairie d'ANNECY :

- à la date du 21 Décembre 1988, un arrêté de permis de construire portant le n° 74.010.88.00099.
- à la date du 14 Février 1989, un permis de démolir l'immeuble existant sur le terrain portant le n° P 074.010.88.00034.

Une copie de ces permis est demeurée jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après énoncé.

Article 7 - Dépôt de pièces

En vue de la vente des lots de copropriété de l'immeuble objet des présentes, M. DODENS, au nom de la S.C.I. "MARIE FLEURS", a déposé au rang des minutes du notaire associé soussigné le 2 Mai 1989, les pièces ci-après :

- l'arrêté de permis de construire sus-énoncé,
- le permis de démolir l'immeuble existant sur le terrain, ledit permis portant le n° PD.074.010.88.00034, en date du 14 Février 1989,
- un devis descriptif des travaux,
- deux attestations émanant de l'agence "LOUIS FANTIN ASSURANCES", 31 rue de Narvik, 74000 ANNECY. desquelles, il résulte que :
 - . pour la première datée du 18 Avril 1989 : que SCI "MARIE FLEURS", pour la construction objet des présentes, a souscrit un contrat d'assurance "Dommages-ouvrage" sous le n° 13.999.984 avec effet au 5 Avril 1989,
 - . pour la seconde datée du 25 Avril 1989 : que la SCI "MARIE-FLEURS", pour la construction objet des présentes, a souscrit un contrat d'assurance "CNR" n° 13.999.085 avec effet au 5 Avril 1989.
- la caution en garantie d'achèvement d'un immeuble de la LYONNAISE DE BANQUE en date à ANNECY du 24 Avril 1989.

Article 8 - Servitudes

M. DODENS, au nom de la S.C.I. "MARIE-FLEURS", déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de tous titres ou de l'urbanisme, et que personnellement il n'en a créé, conféré ou laissé acquérir aucune à l'exception toutefois :

- d'une servitude de passage créée sur la parcelle AO n° 46 objet des présentes au profit de la parcelle AO n° 39 aux termes de l'acte d'acquisition sus-énoncé en l'origine de propriété des Consorts LAVOREL en date du 2 Mai 1989 ;

- d'une servitude de prospect créée sur la parcelle AO n° 105 objet des présentes au profit de la parcelle AO n° 104 aux termes de l'acte d'acquisition sus-énoncé en l'origine de propriété des Consorts RICHARD en Date du 2 Mai 1989 ;

Ces constitutions de servitudes sont ci-après textuellement relatées :

A. - Servitude de passage sur la parcelle AO n° 46 au profit de la parcelle AO n° 39 :

" 3°) Création d'une servitude de passage :

" Aux présentes est à l'instant intervenu et a comparu :
" M. Francis SAILLARD, Clerc de notaire, demeurant à
" CLUSES (Haute-Savoie) agissant au nom de :

" - Mme MERMILLOD-BONTEMPS Eugénie Marie Yvonne
" née à VILLARDS SUR THONES (Haute-Savoie) le 23 mars
" 1916, retraitée,
" veuve en premières noces non remariée de M. Marcel
" René MARTEL,
" demeurant à ANNECY - 8 rue de Frontenex
" - Mme MARTEL Mireille Eliane Louise,
" née à THONES (Haute-Savoie) le 14 mai 1945,
" épouse de M. Guy Joseph Henri TISSOT,
" demeurant à ANNECY - 8 Rue de Frontenex.
" Mariée avec M. Guy TISSOT, sans contrat à la Mairie
" d'ANNECY le 13 juillet 1978.

" Agissant en qualité de propriétaires d'une maison
" d'habitation sis à ANNECY - 8 Rue de Frontenex, cadastrée :

" SECTION AO N° 39 pour 5 A 47 CA

" Jouxant la propriété présentement acquise par la
" S.C.I. "MARIE-FLEURS".

" Lesdits biens appartenant à Mmes MARTEL et TISSOT suite
" au décès de M. Marcel René MARTEL en son vivant retraité,
" époux de Mme Eugénie MERMILLOD-BONTEMPS, demeurant à ANNECY
" - 8 Rue de Frontenex, décédé en son domicile le 12 janvier
" 1980.

" L'attestation immobilière après ce décès a été dressée
" par Me Gérard PRALLET, notaire associé à ANNECY, le 10
" Juillet 1980, et publiée à ANNECY le 5 Août 1980, volume
" 7526 n° 6.

" En vertu des pouvoirs spéciaux qu'elles lui ont donné à
" l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous
" signature privée en date à ANNECY du 24 Avril 1989,
" dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

"
" LESQUELS en prévision de l'édification de l'ensemble
"immobilier de la S.C.I. "MARIE-FLEURS" ont été contactés
"par M. DODENS et ont convenu avec ledit M. DODENS
"représentant la S.C.I. "MARIE-FLEURS" de constituer une
"servitude de passage piétonnier à titre gratuit et réel s
"la parcelle présentement acquise par la S.C.I.
""MARIE-FLEURS" cadastrée SECTION AO N° 46, au profit de l
"parcelle cadastrée SECTION AO N° 39, appartenant aux
"consorts MARTEL et dans la mesure où le propriétaire de l
"parcelle AO N° 39 sera également propriétaire d'un lot de
"copropriété de la S.C.I. "MARIE-FLEURS".

"
" Cette servitude est constituée comme suit :

"
" - Fonds servant : Parcelle cadastrée SECTION AO N° 46
" - Fonds dominant : Parcelle cadastrée SECTION AO N° 39
" - Assiette de la servitude : Passage d'une largeur de
"1,20 M sur la limite séparative d'entre les deux propriét
"dans l'angle NORD-EST de la parcelle AO N° 46 et dans le
"prolongement de l'allée déjà existante sur la parcelle AO
"N° 39, tel que ce passage est délimité en vert sur le pla
"masse ci-annexé après mention.

" - Consistance de la servitude : Servitude de passage
"piétonnier à usage exclusivement privé et non professionn
"permettant au propriétaire de la parcelle AO N° 39
"d'accéder directement au lot de copropriété lui apparten
"dans la S.C.I. "MARIE-FLEURS".

" - Aménagement : Tous les travaux d'ouverture dans le
"mur de la copropriété ainsi que la construction et
"l'entretien d'un portail seront à la charge du propriéta
"de la parcelle AO N° 39 fonds dominant.

" Il est bien entendu que ce passage étant piétonnier
"l'accès côté copropriété "MARIE-FLEURS" devra toujours res
"libre et ne jamais être encombré par quoi que ce soit.

"
" **EXTINCTION AUTOMATIQUE DE CETTE SERVITUDE DE PASSAGE**

"
" Il est expressément convenu entre les parties que cet
"servitude de passage est accordée par la S.C.I.
""MARIE-FLEURS" dans la mesure où le propriétaire de la
"parcelle AO N° 39 est également propriétaire d'un lot de
"copropriété "MARIE-FLEURS" et qu'en conséquence dès
"l'instant où il y aura démembrement de propriété et que
"propriétaire de la parcelle AO N° 39 ne sera plus
"propriétaire d'un lot de copropriété cette servitude
"s'éteindra de plein droit."

B. - Servitude de prospect sur la parcelle AO
n° 105 au profit de la parcelle AO n° 104 :

" 3°) Création d'une servitude de prospect
" Mme Joséphine VOISIN, veuve RICHARD, ci-dessus nommée,
"Messieurs Pierre et Daniel RICHARD, d'une part et M.
"Jean-Pierre DODENS au nom de la S.C.I. "MARIE-FLEURS"
"d'autre part, conviennent de constituer à titre gratuit
"réel et perpétuel sur la parcelle cadastrée SECTION AO N°
"105 présentement acquise par la S.C.I. "MARIE-FLEURS"
"ladite parcelle AO N° 105, considérée comme fonds servant,
"une servitude de prospect au profit de la parcelle AO N°
"104 assiette de la copropriété, appartenant à Messieurs
"Pierre et Daniel RICHARD et pour un lot en usufruit à Mme
"Joséphine RICHARD, laquelle parcelle AO N° 104 qui sera le
"fonds dominant et sur lequel existe actuellement une
"construction à usage d'habitation. (origine : Scission qui
" précède)
" La servitude de prospect dont sera grevé la parcelle AO
"N° 105 appartenant à la S.C.I. "MARIE-FLEURS" consistera en
"l'interdiction formelle tant pour la S.C.I. "MARIE-FLEURS"
"présentement que pour ses futurs ayants droits ou ayants
"causes à quelque titre que ce soit, de faire sur ladite
"parcelle aucune construction, ouvrage ou plantation seul
"restant permise les plantations d'arbustes dont la hauteur
"n'excédera pas 2 mètres."

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE I. - DESIGNATION DES LOTS - TABLEAU RECAPITULATIF

Article 9 - Désignation des lots

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé
en CENT CINQUANTE TROIS (153) lots numérotés de 1 à 153 et
contenant :

- TRENTE SEPT garages (LOTS N°s 1 à 33, 92 à 95)
- CINQUANTE CINQ caves (LOTS N°s 34 à 62, 96 à 121)
- CINQUANTE SEPT appartements (LOTS N°s 63 à 91,
122 à 149)
- TROIS parkings privés (LOTS N°s 150 à 152)
- UN terrain privé (LOT N° 153)

La désignation des lots est établie ci-après ;
elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties
privatives et la quote-part indivise des parties communes.

La désignation des lots est la suivante :

RESIDENCE MARIE-FLEURS

DESCRIPTION DES LOTS

- LOT N° 1 : Un garage fermé portant le N° 1-2 au plan du sous-sol si dans le bâtiment annexe, d'une surface de 41,66 m² avec 33/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 2 : Un garage fermé portant le N° 3 au plan du sous-sol situ dans le bâtiment annexe, d'une surface de 25,41 m² avec 27/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 3 : Un garage fermé portant le N° 9-10 au plan du sous-sol s dans le bâtiment annexe, d'une surface de 28,02 m² avec 27/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 4 : Un garage fermé portant le N° 11 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 5 : Un garage fermé portant le N° 12 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 6 : Un garage fermé portant le N° 13 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 7 : Un garage fermé portant le N° 14 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 8 : Un garage fermé portant le N° 15 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 9 : Un garage fermé portant le N° 16 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 10 : Un garage fermé portant le N° 17 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 11 : Un garage fermé portant le N° 18 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 12 : Un garage fermé portant le N° 19 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 13 : Un garage fermé portant le N° 20 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 14 : Un garage fermé portant le N° 21 au plan du sous-sol sit dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec 17/10.000^è des parties communes générales.

- LOT N° 15 : Un garage fermé portant le N° 22 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 16 : Un garage fermé portant le N° 23 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 17 : Un garage fermé portant le N° 24 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 18 : Un garage fermé portant le N° 25 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 19 : Un garage fermé portant le N° 26 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 20 : Un garage fermé portant le N° 27 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 21 : Un garage fermé portant le N° 28 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 22 : Un garage fermé portant le N° 29 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 23 : Un garage fermé portant le N° 30 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 24 : Un garage fermé portant le N° 31 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 16,38 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 25 : Un garage fermé portant le N° 32-33 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 35,00 m² avec les 27/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 26 : Un garage fermé portant le N° 34 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 20,69 m² avec les 20/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 27 : Un garage fermé portant le N° 35 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 18,17 m² avec les 20/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 28 : Un garage fermé portant le N° 36 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment annexe, d'une surface de 18,17 m² avec les 20/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 29 : Un garage fermé portant le N° 4 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 18,75 m² avec les 17/10.000^è des parties communes générales.

- LOT N° 30 : Un garage fermé portant le N° 5 au plan du sous-sol situé le bâtiment principal montée A, d'une surface de 18,75 m² les 17/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 31 : Un garage fermé portant le N° 6 au plan du sous-sol situé le bâtiment principal montée A, d'une surface de 20,21 m² les 20/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 32 : Un garage fermé portant le N° 7 au plan du sous-sol situé le bâtiment principal montée A, d'une surface de 20,45 m² les 20/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 33 : Un garage fermé portant le N° 8 au plan du sous-sol situé le bâtiment principal montée A, d'une surface de 20,00 m² les 20/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 34 : Une cave portant le N° 1 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 6,95 m² et représentant les 6/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 35 : Une cave portant le N° 2 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,62 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 36 : Une cave portant le N° 3 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,62 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 37 : Une cave avec caveau portant le N° 4 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 12,00 m² et représentant les 12/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 38 : Une cave portant le N° 5 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 7,51 m² et représentant les 7/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 39 : Une cave portant le N° 6 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,88 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 40 : Une cave portant le N° 7 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,88 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 41 : Une cave portant le N° 8 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,45 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 42 : Une cave portant le N° 9 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,45 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 43 : Une cave portant le N° 10 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 2,71 m² et représentant les 2/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 44 : Une cave portant le N° 11 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 6,21 m² et représentant les 6/10.000^è des parties communes générales.

- LOT N° 45 : Une cave portant le N° 12 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,46 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 46 : Une cave portant le N° 13 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,46 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 47 : Une cave portant le N° 14 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,46 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 48 : Une cave portant le N° 15 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 2,60 m² et représentant les 2/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 49 : Une cave portant le N° 16 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 2,60 m² et représentant les 2/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 50 : Une cave portant le N° 17 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,16 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 51 : Une cave portant le N° 18 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 2,73 m² et représentant les 2/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 52 : Une cave portant le N° 19 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 2,73 m² et représentant les 2/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 53 : Une cave portant le N° 20 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 2,73 m² et représentant les 2/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 54 : Une cave portant le N° 21 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,14 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 55 : Une cave portant le N° 22 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,14 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 56 : Une cave portant le N° 23 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,14 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 57 : Une cave portant le N° 24 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,08 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 58 : Une cave portant le N° 25 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,55 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 59 : Une cave portant le N° 26 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée A, d'une surface de 4,45 m² et représentant les 4/10.000^è des parties communes générales.

- LOT N° 60 : Une cave portant le N° 27 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,14 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 61 : Une cave portant le N° 28 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,14 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 62 : Une cave portant le N° 29 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée A, d'une surface de 3,14 m² et représentant les 3/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 63 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 01 au rez-de-chaussée montée A comprenant hall avec penderie, coin cuisine, séjour, 2 chambres, W.C, salle-de-bains, dressing avec placard, d'une surface de 62,60 m², terrasse-jardin de 28,30 m² avec les 181/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 64 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 02 au rez-de-chaussée montée A comprenant hall avec placard, chambres, séjour, cuisine, salle-de-bains, W.C, d'une surface de 87,75 m², terrasse-jardin de 114,30 m² avec les 250/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 65 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 03 au rez-de-chaussée montée A comprenant hall avec placard, cuisine, séjour, 2 chambres, salle-de-bains, d'une surface de 61,45 m², terrasse de 77,60 m² avec les 177/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 66 : Un studio portant le N° 04 au plan du rez-de-chaussée montée A comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, séjour avec coin cuisine d'une surface de 18,70 m², terrasse de 18,70 m² avec les 49/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 67 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 11 au 1^{er} étage montée A comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, cuisine, séjour, chambre, d'une surface de 39,80 m², balcon de 3,10 m² avec les 110/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 68 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 12 au 1^{er} étage montée A comprenant hall avec placard, W.C, salle-de-bains, cuisine, chambre, séjour d'une superficie de 52,10 m², balcon de 7,50 m² avec les 148/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 69 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le n°13 au 1^{er} étage montée A comprenant hall avec 2 placards, salle-de-bains, W.C., 3 chambres, un séjour d'une surface de 87,65 m², balcon-terrasse de 13,50 m² avec les 250/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N° 70 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 14 au 1^{er} étage montée A comprenant hall avec 2 placards, salle-de-bains, W.C, 3 chambres, séjour, d'une surface de 82,10 m², balcon-terrasse de 13,70 m² avec les 233/10.000^è des parties communes générales.

- LOT N° 71 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 21 au plan du 2ème étage montée A comprenant hall avec placard, chambre, séjour avec coin cuisine, salle-de-bains avec W.C, d'une surface de 34,25 m², balcon de 3,10 m² avec les 94/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 72 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 22 au plan du 2ème étage montée A comprenant hall avec placard, chambre, séjour, avec coin cuisine, salle-de-bains avec W.C, d'une surface de 38,65 m², balcon de 7,85 m² avec les 106/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 73 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 22 bis au plan du 2ème étage montée A comprenant hall, avec 2 placards, salle-de-bains avec W.C, chambres, séjour avec coin cuisine, d'une surface de 38,65 m², balcon de 4,10 m² avec les 106/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 74 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 23 au plan du 2ème étage montée A comprenant hall, W.C, salle-de-bains, 2 chambres, séjour, cuisine, d'une surface de 67,30 m², balcon-terrasse de 13,50 m² avec les 190/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 75 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 24 au plan du 2ème étage montée A comprenant hall avec placard, 3 chambres, séjour, cuisine, W.C, salle-de-bains, d'une surface de 81,47 m², balcon-terrasse de 13,50 m² avec les 230/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 76 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 31 au plan du 3ème étage montée A comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, cuisine, séjour, chambre d'une surface de 39,80 m², balcon de 3,10 m² avec les 110/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 77 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 32 au plan du 3ème étage montée A comprenant hall avec placard, salle-de-bains, W.C, cuisine, chambre, séjour d'une surface de 53,00 m², balcon de 12,00 m² avec les 148/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 78 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 33 au plan du 3ème étage montée A comprenant hall avec placard, cuisine, séjour, 3 chambres, salle-de-bains, W.C, d'une surface de 87,65 m², balcon-terrasse de 13,50 m² avec les 250/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 79 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 34 au plan du 3ème étage montée A comprenant hall avec 2 placards, salle-de-bains, W.C, 3 chambres, séjour, d'une surface de 82,14 m², balcon-terrasse de 13,70 m² avec les 233/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 80 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 41 au plan du 4ème étage montée A comprenant hall avec placard, salle-de-bains, W.C, cuisine, séjour, chambre d'une surface de 39,80 m², balcon de 3,10 m² avec les 110/10.000è des parties communes générales.

- LOT N° 81 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 42 au p du 4ème étage montée A comprenant hall avec placard, salle bains, W.C, cuisine, chambre, séjour d'une surface de 53,7 m², balcon de 12,00 m² avec les 148/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 82 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 43 au p du 4ème étage montée A comprenant hall avec 2 placards, cuisine, séjour, 3 chambres, salle-de-bains, W.C, d'une surface de 87,65 m², balcon-terrasse de 13,50 m² avec les 250/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 83 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 44 au p du 4ème étage montée A comprenant hall avec 2 placards, salle de-bains, W.C, 3 chambres, séjour, d'une surface de 82,10 m², balcon-terrasse de 13,70 m² avec les 233/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 84 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 51 au p du 5ème étage montée A comprenant hall avec placard, salle bains, W.C, cuisine, séjour, chambre, d'une surface de 39, m², balcon de 3,10 m² avec le 110/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 85 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 52 au p du 5ème étage montée A comprenant hall avec placard, salle bains, W.C, cuisine, chambre, séjour d'une surface de 53,7 m², balcon de 12,00 m² avec les 148/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 86 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 53 au p du 5ème étage montée A comprenant hall avec 2 placards, cuisine, séjour, 3 chambres, salle-de-bains, W.C, d'une surface de 87,65 m², balcon-terrasse de 13,50 m² avec les 250/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 87 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 54 au p du 5ème étage montée A comprenant hall avec 2 placards, salle de-bains, W.C, 3 chambres, séjour, d'une surface de 82,10 m², balcon-terrasse de 13,70 m² avec les 233/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 88 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 61 au p du 6ème étage montée A comprenant hall avec placard, séjour, chambre, lingerie, salle-de-bains, W.C, cuisine, d'une surface de 74,90 m², balcon-loggia de 10,60 m² avec le 212/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 89 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 62 au p du 6ème étage montée A comprenant hall avec placard, cuisine, chambre, salle-de-bains avec W.C, d'une surface de 39,50 m², balcon de 4,10 m² avec les 110/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 90 : Un appartement de 4 pièces + cuisine portant le N° 63 au p du 6ème étage montée A comprenant hall avec placard, cellule, salle-de-bains, 3 chambres, W.C, bureau, lingerie, cabinet toilette, cuisine, séjour, salon, d'une surface de 129,55 m², balcon-terrasse de 27,20 m² avec les 366/10.000è des parties communes générales.

- LOT N° 91 : Un studio portant le N° 64 au plan du 6ème étage montée A comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, séjour avec coin cuisine.
- LOT N° 92 : Un garage fermé portant le N° 37 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 23,60 m² avec les 20/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 93 : Un garage fermé portant le N° 38 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 14,38 m² avec les 17/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 94 : Un garage fermé portant le N° 39 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 14,26 m² avec les 17/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 95 : Un garage fermé portant le N° 40 au plan du sous-sol situé dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 21,51 m² avec les 20/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 96 : Une cave portant le N° 30 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,20 m² et représentant les 4/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 97 : Une cave portant le N° 31 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,20 m² et représentant les 4/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 98 : Une cave portant le N° 32 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 3,83 m² et représentant les 3/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 99 : Une cave portant le N° 33 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 1,74 m² et représentant les 2/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 100 : Une cave portant le N° 34 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 1,74 m² et représentant les 2/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 101 : Une cave portant le N° 35 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 2,98 m² et représentant les 2/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 102 : Une cave portant le N° 36 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,20 m² et représentant les 4/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 103 : Une cave portant le N° 37 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,20 m² et représentant les 4/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 104 : Une cave portant le N° 38 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,20 m² et représentant les 4/10.000è des parties communes générales.
- LOT N° 105 : Une cave portant le N° 39 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 3,66 m² et représentant les 3/10.000è des parties communes générales.

- LOT N°106 : Une cave portant le N° 40 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 3,66 m² et rasant les 3/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°107 : Une cave portant le N° 41 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 3,66 m² et rasant les 3/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°108 : Une cave portant le N° 42 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 5,22 m² et rasant les 5/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°109 : Une cave portant le N° 43 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 2,41 m² et rasant les 2/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°110 : Une cave portant le N° 44 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 2,43 m² et rasant les 2/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°111 : Une cave portant le N° 45 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 2,41 m² et rasant les 2/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°112 : Une cave portant le N° 46 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 3,18 m² et rasant les 3/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°113 : Une cave portant le N° 47 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,32 m² et rasant les 4/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°114 : Une cave portant le N° 48 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,33 m² et rasant les 4/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°115 : Une cave portant le N° 49 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,06 m² et rasant les 4/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°116 : Une cave portant le N° 50 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,06 m² et rasant les 4/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°117 : Une cave portant le N° 51 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,06 m² et rasant les 4/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°118 : Une cave portant le N° 52 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 4,06 m² et rasant les 4/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°119 : Une cave portant le N° 53 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 1,80 m² et rasant les 2/10.000^{ème} des parties communes générales.
- LOT N°120 : Une cave portant le N° 54 au plan du sous-sol située dans bâtiment principal montée B, d'une surface de 1,80 m² et rasant les 2/10.000^{ème} des parties communes générales.

- LOT N°121 : Une cave portant le N° 55 au plan du sous-sol située dans le bâtiment principal montée B, d'une surface de 2,75 m² et représentant les 2/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°122 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 05 au plan du rez-de-chaussée montée B comprenant hall avec placard, cuisine, séjour, salle-de-bains, W.C, chambre, d'une surface de 56,40 m², terrasse-jardin de 29,40 m² avec les 160/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°123 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 06 au plan du rez-de-chaussée montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, chambre, séjour avec coin cuisine, d'une surface de 34,70 m², terrasse privative de 8,15 m² avec les 96/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°124 : Un local à usage de bureau portant le N° 07 au plan du rez-de-chaussée montée B comprenant entrée, hall avec placard, W.C, 2 pièces, une réserve en sous-sol, d'une surface de 45,50 m², loggia-terrasse de 65,65 m² avec les 127/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°125 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 08 au plan du rez-de-chaussée montée B comprenant hall avec placard séjour avec coin cuisine, chambre, salle-de-bains avec W.C., d'une surface de 34,10 m², loggia avec jardin de 23,50 m² avec les 94/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°126 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 15 au plan du 1er étage montée B comprenant hall avec placard, cuisine, séjour, salle-de-bains, W.C, 2 chambres, d'une surface de 68,35 m², loggia-balcon de 10,75 m² avec les 196/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°127 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 16 au plan du 1er étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, chambre, séjour avec coin cuisine, d'une surface de 34,75 m², balcon de 2,40 m² avec les 96/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°128 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 17 au plan du 1er étage montée B comprenant entrée, hall avec placard, W.C, salle-de-bains, séjour avec coin cuisine, chambre, d'une surface de 45,50 m², balcon de 4,15 m² avec les 127/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°129 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 18 au plan du 1er étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bains, W.C, séjour, cuisine, chambre, d'une surface de 52,50 m², balcon de 6,85 m² avec les 147/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°130 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 25 au plan du 2ème étage montée B comprenant hall avec placard, cuisine, séjour, salle-de-bains, W.C, 2 chambres, d'une surface de 68,35 m², loggia-balcon de 10,75 m² avec les 196/10.000^è des parties communes générales.

- LOT N°131 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 26 au plan du 2^e étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bai avec W.C, chambre, séjour avec coin cuisine, d'une surfac 34,75 m², balcon de 2,40 m² avec les 96/10.000^e des parti communes générales.
- LOT N°132 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 27 au plan du 2^e étage montée B comprenant entrée, hall avec placard, W.C, salle-de-bains, séjour avec coin cuisine, chambre, d'une face de 45,75 m², balcon de 4,15 m² avec les 127/10.000^e parties communes générales.
- LOT N°133 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 28 au du 2^eme étage montée B comprenant hall avec placard, sall bains, W.C, séjour, cuisine, chambre, d'une surface de 52 m², balcon de 6,85 m² avec les 147/10.000^e des parties co générales.
- LOT N°134 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 35 au du 3^eme étage montée B comprenant hall avec placard, cuis séjour, salle-de-bains, W.C, 2 chambres, d'une surface de m², loggia-blacon de 10,75 m² avec les 196/10.000^e des pa communes générales.
- LOT N°135 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 36 au plan du 3^e étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bai avec W.C, chambre, séjour avec coin cuisine, d'une surfac 34,75 m², balcon de 2,40 m² avec les 96/10.000^e des parti communes générales.
- LOT N°136 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 37 au plan du 3^e étage montée B comprenant entrée, hall avec placard, W.C, salle-de-bains, séjour avec coin cuisine, chambre, d'une : face de 45,75 m², balcon de 4,15 m² avec les 127/10.000^e parties communes générales.
- LOT N°137 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 38 au : du 3^eme étage montée B comprenant hall avec placard, sall bains, W.C, séjour, cuisine, chambre, d'une surface de 52 m², balcon de 6,85 m² avec les 147/10.000^e des parties co générales.
- LOT N°138 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 45 au : du 4^eme étage montée B comprenant hall avec placard, cuis: séjour, salle-de-bains, W.C, 2 chambres, d'une surface de m², loggia-blacon de 10,75 m² avec les 196/10.000^e des pa communes générales.
- LOT N°139 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 46 au plan du 4^e étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bai: avec W.C, chambre, séjour avec coin cuisine, d'une surfac 34,75 m², balcon de 2,40 m² avec les 96/10.000^e des parti communes générales.
- LOT N°140 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 47 au plan du 4^e étage montée B comprenant entrée, hall avec placard, W.C, salle-de-bains, séjour avec coin cuisine, chambre, d'une : face de 45,75 m², balcon de 4,15 m² avec les 127/10.000^e parties communes générales.

- LOT N°141 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 48 au plan du 4ème étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bains, W.C, séjour, cuisine, chambre, d'une surface de 52,50 m², balcon de 6,85 m² avec les 147/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°142 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 55 au plan du 5ème étage montée B comprenant hall avec placard, cuisine, séjour, salle-de-bains, W.C, 2 chambres, d'une surface de 68,35 m², loggia-balcon de 10,75 m² avec les 196/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°143 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 56 au plan du 5ème étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, chambre, séjour avec coin cuisine, d'une surface de 34,75 m², balcon de 2,40 m² avec les 96/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°144 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 57 au plan du 5ème étage montée B comprenant entrée, hall avec placard, W.C, salle-de-bains, séjour avec coin cuisine, chambre, d'une surface de 45,75 m², balcon de 4,15 m² avec les 127/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°145 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 58 au plan du 5ème étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bains, W.C, séjour, cuisine, chambre, d'une surface de 52,45 m², balcon de 6,85 m² avec les 147/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°146 : Un appartement de 3 pièces + cuisine portant le N° 65 au plan du 6ème étage montée B comprenant hall avec placard, cuisine, séjour, salle-de-bains, W.C, 2 chambres, d'une surface de 68,35 m², loggia-balcon de 10,75 m² avec les 196/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°147 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 66 au plan du 6ème étage montée B comprenant hall avec placard, salle-de-bains avec W.C, chambre, séjour avec coin cuisine, d'une surface de 34,75 m², balcon de 2,40 m² avec la jouissance indivise privative pour 1/3 avec les propriétaires des lots N° 148 et N° 149 d'une partie du palier d'environ 4,5 m² commun aux paliers des appartements N° 66, 67 et 68 au plan du 6ème étage. Etant observé qu'en cas de réunion des dits lots, le propriétaire est autorisé à cloisonner cette partie et mettre une porte unique. Cet appartement représente les 96/10.000^è des parties communes générales.
- LOT N°148 : Un appartement de 2 pièces portant le N° 67 au plan du 6ème étage montée B comprenant entrée, hall avec placard, W.C, salle-de-bains, séjour avec coin cuisine, chambre, d'une surface de 45,75 m², balcon de 4,15 m², terrasse privative en toiture de 38,85 m² accessible par un escalier depuis le séjour, avec la jouissance indivise privative pour 1/3 avec les propriétaires des lots N° 147 et N° 149 d'une partie du palier d'environ 4,5 m² commun aux paliers des appartements N° 66, 67 et 68 au plan du 6ème étage. Etant observé qu'en cas de réunion des dits lots, le propriétaire est autorisé à cloisonner cette partie et mettre une porte unique. Cet appartement représente les 127/10.000^è des parties communes générales.

LOT N°149 : Un appartement de 2 pièces + cuisine portant le N° 68 au 1^{er} du 6ème étage montée B comprenant hall avec placard, salle de bains, W.C, séjour, cuisine, chambre, d'une surface de 52, m², balcon de 6,85 m² avec la jouissance indivise privative pour 1/3 avec les propriétaires des lots N° 147 et N° 148 et une partie du palier d'environ 4,5 m² commun aux paliers des appartements N° 66, 67 et 68 au plan du 6ème étage. Etant observé qu'en cas de réunion des dits lots, le propriétaire est autorisé à cloisonner cette partie et mettre une porte unique. L'appartement représente les 147/10.000èmes des parties communes générales.

LOT N°150 : Un parking à usage privatif portant le N° 37
Avec les5/10 000èmes des parties communes générales

LOT N°151 : Un parking à usage privatif portant le N° 39
Avec les5/10 000èmes des parties communes générales

LOT N°152 : Un parking à usage privatif portant le N° 40
Avec les5/10 000èmes des parties communes générales

LOT N°153 : Une parcelle de terrain de 633 m²
à usage de jardin et espace vert avec abri de jardin et 2 portes fermées attenantes.

Avec les140/10 000èmes des parties communes générales

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, 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.

**RESIDENCE MARIE-FLEURS
DIX-MILLIEMES DE PROPRIETE**

BATIMENT ANNEXE A USAGE DE GARAGES

LOCAL	LOT	SURFACE	DIX-MILLIEMES
DODENS GARAGE N° 1-2	N° 1	41,66	33
QUELVECHEN GARAGE N° 3	N° 2	25,41	27
HURTREL GARAGE N° 9-10	N° 3	28,02	27
DUCKET GARAGE N° 11	N° 4	16,38	17
RIGNOT GARAGE N° 12	N° 5	16,38	17
DAMENGER GARAGE N° 13	N° 6	16,38	17
AMOUDRY GARAGE N° 14	N° 7	16,38	17
BUNOUIL GARAGE N° 15	N° 8	16,38	17
BAUSSANS GARAGE N° 16	N° 9	16,38	17
BAUSSANS GARAGE N° 17	N° 10	16,38	17
TAVERNIER GARAGE N° 18	N° 11	16,38	17
TAVERNIER GARAGE N° 19	N° 12	16,38	17
ARPAILLANGE GARAGE N° 20	N° 13	16,38	17
SAGE GARAGE N° 21	N° 14	16,38	17
HERVIER GARAGE N° 22	N° 15	16,38	17
POUSSIBET GARAGE N° 23	N° 16	16,38	17
LA GRANGE GARAGE N° 24	N° 17	16,38	17
AUTIN GARAGE N° 25	N° 18	16,38	17
VEYRAT GARAGE N° 26	N° 19	16,38	17
VINCENT GARAGE N° 27	N° 20	16,38	17
GARDE GARAGE N° 28	N° 21	16,38	17
LACIEN GARAGE N° 29	N° 22	16,38	17
VIRIET GARAGE N° 30	N° 23	16,38	17
DOENS GARAGE N° 31	N° 24	16,38	17
BEAUBIANT GARAGE N° 32-33	N° 25	35,00	27
BEVILLARD GARAGE N° 34	N° 26	20,69	20
CARTON (GARAGE N° 35	N° 27	18,17	20
	GARAGE N° 36	N° 28	18,17

BATIMENT PRINCIPAL - MONTEE A

TISSOT (GARAGE N° 4	N° 29	18,75	17
	GARAGE N° 5	N° 30	18,75
TANERHEIL GARAGE N° 6	N° 31	20,21	20
BAUSSANS GARAGE N° 7	N° 32	20,45	20
RICHARD D. GARAGE N° 8	N° 33	20,00	20
RICHARD J. CAVE N° 01	N° 34	6,95	6
BAUSSANS CAVE N° 02	N° 35	4,62	4
BAUSSANS CAVE N° 03	N° 36	4,62	4
TAVERNIER CAVE N° 04	N° 37	12,72	12
LAJOREL CAVE N° 05	N° 38	7,51	7
TAVERNIER CAVE N° 06	N° 39	3,88	3
BESSE CAVE N° 07	N° 40	3,38	3
KAUNSE CAVE N° 08	N° 41	4,45	4
CORREYR CAVE N° 09	N° 42	4,45	4
GARDE CAVE N° 10	N° 43	2,71	2
AMOUDRY CAVE N° 11	N° 44	6,21	6
GOULAS CAVE N° 12	N° 45	4,46	4
DUCKET CAVE N° 13	N° 46	4,46	4
BEAUBIANT CAVE N° 14	N° 47	4,46	4
VANNOY CAVE N° 15	N° 48	2,60	2
MASSON CAVE N° 16	N° 49	2,60	2

SEYNOUR	CAVE N° 17	N° 50	3,16	3
APPAILONGE	CAVE N° 18	N° 51	2,73	2
BEVILLARD	CAVE N° 19	N° 52	2,73	2
DODENS	CAVE N° 20	N° 53	2,73	2
DUMOULIN	CAVE N° 21	N° 54	3,14	3
GARÇON	CAVE N° 22	N° 55	3,14	3
COAILLIF	CAVE N° 23	N° 56	3,14	3
TERRIER	CAVE N° 24	N° 57	3,08	3
DONENGER	CAVE N° 25	N° 58	3,55	3
WISZNIEWSKI	CAVE N° 26	N° 59	4,45	4
QUELVENEC	CAVE N° 27	N° 60	3,14	3
DONCQUE	CAVE N° 28	N° 61	3,14	3
RIGNOT	CAVE N° 29	N° 62	3,14	3
WISZNIEWSKI	APPT N° 01	N° 63	62,60	181
LAVAREL	APPT N° 02	N° 64	87,75	250
RICHARD J.	APPT N° 03	N° 65	61,45	177
SEYNOUR	APPT N° 04	N° 66	18,70	49
VAGNARD	APPT N° 11	N° 67	39,80	110
BEVILLARD	APPT N° 12	N° 68	52,87	148
CORBIER	APPT N° 13	N° 69	87,65	250
GARÇON	APPT N° 14	N° 70	82,10	233
MASSON	APPT N° 21	N° 71	34,25	94
DUMOULIN	APPT N° 22	N° 72	38,25	106
DODENS	APPT N° 22 bis	N° 73	38,65	106
BOULAS	APPT N° 23	N° 74	67,30	190
QUELVENEC	APPT N° 24	N° 75	81,47	230
TEBRIAT	APPT N° 31	N° 76	39,80	110
APPAILONGE	APPT N° 32	N° 77	53,00	148
DE FOUJAT	APPT N° 33	N° 78	87,65	250
RAMASSE	APPT N° 34	N° 79	82,14	233
RIGNOT	APPT N° 41	N° 80	39,80	110
COAILLIF	APPT N° 42	N° 81	53,70	148
APPAILONGE	APPT N° 43	N° 82	87,65	250
GARÇON	APPT N° 44	N° 83	82,10	231
DONCQUE	APPT N° 51	N° 84	38,80	110
BOULAS	APPT N° 52	N° 85	53,70	148
DONENGER	APPT N° 53	N° 86	87,65	250
SUCRIST	APPT N° 54	N° 87	82,10	233
BOUSTANL	APPT N° 61	N° 88	74,90	212
BAUSSARD	APPT N° 62	N° 89	39,50	110
TAVERNIER	APPT N° 63	N° 90	129,55	366
TAVERNIER	APPT N° 64	N° 91	18,60	49

BATIMENT PRINCIPAL - MONTEE B

ART-INTER	GARAGE N° 37	N° 92	23,60	20
BESSE	GARAGE N° 38	N° 93	14,38	17
VAGNARD	GARAGE N° 39	N° 94	14,26	17
CORBIER	GARAGE N° 40	N° 95	21,51	20
CHATAL	CAVE N° 30	N° 96	4,20	4
VIDAL	CAVE N° 31	N° 97	4,20	4
PRUD'HOMME	CAVE N° 32	N° 98	3,83	3
LAGARDE	CAVE N° 33	N° 99	1,74	2
PARROT	CAVE N° 34	N° 100	1,74	2
LAMINE	CAVE N° 35	N° 101	2,98	2
PARROT	CAVE N° 36	N° 102	4,20	4
DESAINTEAN	CAVE N° 37	N° 103	4,20	4
VINCENT	CAVE N° 38	N° 104	4,20	4
TAVERNIER	CAVE N° 39	N° 105	3,66	3
JALLOT	CAVE N° 40	N° 106	3,66	3

DORGAL	CAVE N° 41	N° 107	3,66	3 /
DEPRE	CAVE N° 42	N° 108	5,22	5 /
ALLAIN	CAVE N° 43	N° 109	2,41	2 /
PERRET	CAVE N° 44	N° 110	2,43	2 /
DEMAIS	CAVE N° 45	N° 111	2,41	2 /
SAGE	CAVE N° 46	N° 112	3,18	3 /
LAGIER	CAVE N° 47	N° 113	4,32	4 /
	CAVE N° 48	N° 114	4,33	4 /
PUISSANT	CAVE N° 49	N° 115	4,06	4 /
CHAPPAZ	CAVE N° 50	N° 116	4,06	4 /
VEHAT	CAVE N° 51	N° 117	4,06	4 /
RICHARD D.	CAVE N° 52	N° 118	4,06	4 /
CHALLANDE	CAVE N° 53	N° 119	1,80	2 /
HURTRIL	CAVE N° 54	N° 120	1,80	2 /
	CAVE N° 55	N° 121	2,75	2 /
VIDAL	APPT N° 05	N° 122	56,40	160
LAGRACAS	APPT N° 06	N° 123	34,70	96
ART-INTER	BUREAU N° 07	N° 124	45,50	127
ALLAIN	APPT N° 08	N° 125	34,10	94
CONVERSE	APPT N° 15	N° 126	68,35	196
PORRET	APPT N° 16	N° 127	34,75	96
TAVERNIER	APPT N° 17	N° 128	45,75	127
RICHARD D.	APPT N° 18	N° 129	52,50	147
VINCENTI	APPT N° 25	N° 130	68,35	196
MARIELE	APPT N° 26	N° 131	34,75	96
CHAPPAZ	APPT N° 27	N° 132	45,75	127
JALLUT	APPT N° 28	N° 133	52,50	147
DESAINTEJEAN	APPT N° 35	N° 134	68,35	196
PERRET	APPT N° 36	N° 135	34,40	96
CHALLANDE	APPT N° 37	N° 136	45,75	128
VEHAT	APPT N° 38	N° 137	52,50	147
CARTON	APPT N° 45	N° 138	68,35	196
DORGAL	APPT N° 46	N° 139	34,75	96
CHAMAL	APPT N° 47	N° 140	45,75	127
POUSSART	APPT N° 48	N° 141	52,45	147
SAGE	APPT N° 55	N° 142	68,45	196
DEMAIS	APPT N° 56	N° 143	34,75	96
PUISSANT	APPT N° 57	N° 144	45,75	127
DEPRE	APPT N° 58	N° 145	52,45	147
	APPT N° 65	N° 146	68,35	196 X
	APPT N° 66	N° 147	34,75	96
LAGIER	APPT N° 67	N° 148	45,75	127
HURTRIL	APPT N° 68	N° 149	52,45	147
	63 638	154	33 112	278
		155		32

PARKINGS EXTERIEURS

RICHARD J.S	PARKING N° 37	N° 150	
ART-INTER	PARKING N° 39	N° 151	5
ART-INTER	PARKING N° 40	N° 152	5

TERRAIN PRIVATIF N° 105 section AO

RICHARD J.S	Parcelle 105	N° 153	633,00	140
-------------	--------------	--------	--------	-----

10.000

CHAPITRE III. - PARTIES COMMUNES ET PARTIES
PRIVATIVES.

I. - Définition des parties communes.

Article 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de cour et des jardins ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

- Les souches de cheminées ;

- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol) ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur des compteurs et des branchements d'égouts, soutes et les réserves de combustibles ;

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, points de lavage et tous autres dégagements des garages ;

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfant ;

La loge du concierge et les autres locaux communs ;

La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation ;

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et les machines ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).

L'antenne collective de réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 5 .

Accessoires aux parties communes.

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

Le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre II du présent règlement et d'en affouiller le sol ;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;

Le droit d'affouiller ces cour et jardin ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

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

II. - Définition des parties privatives.

Article 7

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous les accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central ;

Les installations sanitaires des salles de bain, cabinets de toilette et W.C. ;

Les installations de la cuisine, éviers, vidoirs des vide-ordures, etc... ;

Les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

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

Pour l'application des dispositions énoncées ci-après, est assimilée aux parties privatives la terrasse du dernier étage du bâtiment, qui reste partie commune mais dont l'usage est réservé à titre exclusif aux copropriétaires des lots situés à cet étage.

Article 7 bis:

Terrain privatif LOT N° 153

Il est ici rappelé que le LOT N° 153 qui est un LOT privatif à usage de jouissance exclusive d'espace vert et de jardin avec abri et garages est exclu de toute charge de copropriété et réciproquement son entretien est à la charge exclusive de son propriétaire. Il est accessible depuis la circulation des parkings.

Article 7 ter

LOT N° 37 (cave N° 4)

La cave N° 4 comporte deux niveaux en sous sol, cependant le drainage n'est prévu qu'à la hauteur du sous sol de l'ensemble des caves.

LOT N° 124 (bureau N° 7)

La surface habitable du bureau N°7 est de 44, 57 mètres carrés dans sa partie rez-de-chaussée ; une réserve accessible du rez-de-chaussée se trouve en sous sol pour une surface d'environ 9 mètres carrés.

Jardinières privatives

Le syndic devra s'assurer du fleurissement et de l'entretien par les propriétaires des jardinières privatives des loggias et des balcons.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - DESTINATION DE L'IMMEUBLE. -

Article 8

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation. Toutefois, les locaux pourront être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale ou à usage de bureaux sous les réserves énoncées ci-après.

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.

CHAPITRE II. - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES. -Article 9Principes.

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.

Article 10Occupation.

Les locaux composant l'ensemble immobilier pourront être utilisés indifféremment soit pour l'habitation soit pour l'exercice d'une profession libérale, soit à usage de bureaux, à condition que l'activité ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble, et à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Les locaux ne pourront être utilisés ni pour y effectuer des actes de production industrielle, ni pour y exercer un commerce de détail.

La location en meublés d'un local entier est autorisée. En revanche la transformation de locaux en pièces autonomes destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Les copropriétaires ou occupants, devront veiller à que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients, ou des gens de leurs services.

Article 11Garages.

Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

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

Article 12

Locations.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations 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 par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Article 13

Harmonie de l'immeuble.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourra être apporté par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

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.

Article 13 bis

Fermeture de Terrasses-Balcons

Les copropriétaires auront la possibilité de clôturer la terrasse par des vitrages sous réserve du respect des règlements d'urbanisme de la ville et selon un modèle défini par l'architecte concepteur de la résidence, ou du Maître d'oeuvre sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires, et dans la mesure où cela ne portera pas atteinte à la bonne harmonie de l'immeuble et sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 13 ter

Faculté d'aménagement d'une porte palière

APPARTEMENTS N° 01 ET N° 05

Les appartements N° 01 (LOT N° 63) et N° 05 (LOT N° 122) du rez-de-chaussée auront la possibilité de faire aménager une porte palière donnant directement dans l'entrée dans le cas où ils seraient affectés à un usage professionnel.

APPARTEMENTS du rez-de-chaussée

Les appartements du rez-de-chaussée bénéficiant d'un jardin privatif pourront utiliser ce dernier comme moyen d'accès. Ils pourront faire installer une enseigne lumineuse dans le cas où ils sont utilisés à des fins professionnelles.

En dehors des locaux du rez-de-chaussée, il ne pourra être placé sur les façades aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Article 14Utilisation des fenêtres et balcons.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour 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 passants ou les voisins.

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

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 15Bruits.

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.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes Hi-Fi, des électrophones et magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Article 16Animaux.

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.

Article 17

Antennes.

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 17 bis

Raccordement des propriétés voisines à l'antenne collective de l'immeuble

Il est expressement convenu que tout propriétaire voisin de la résidence qui verrait la réception des émissions de télévision perturbées par la présence de la résidence MARIE-FLEURS pourra demander à se raccorder à l'antenne collective.

Conformément à la réglementation nationale le bénéficiaire de ce raccordement sera exclu de toute participation à l'entretien des installations de réception.

Le propriétaire de la villa du N° 36 rue des Alpains pourra également demander ce raccordement indépendamment de la qualité de réception.

Article 18

Enseignes - Plaques.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Les personnes exerçant une profession libérale auront la faculté de faire fixer contre la façade du bâtiment principal d'habitation, à proximité de l'entrée une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Le tout à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de trouble dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Article 18 bisEclairage extérieur

L'éclairage extérieur disposera d'un sous compteur électrique. Les dépenses d'électricité seront réparties en fonction des dix millièmes de copropriété, à l'exclusion de ceux du LOT N° 153.

Article 19Réparations et entretien. - Accès des ouvriers.

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

Article 20Libre accès.

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

Article 21Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

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 les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

Il est d'autre part interdit de jeter dans les conduites d'évacuation des produits corrosifs susceptibles d'entraîner la dégradation des installations sanitaires.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation, et pendant la période d'hiver, même en cas d'absence des occupants, les appartements devront être chauffés afin d'assurer la mise hors gél des conduites d'eau du chauffage central.

Article 22

Radiateurs.

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

En cas d'autorisation, la quote-part de charges de chauffage afférente au lot concerné sera modifiée en conséquence.

Article 23

Chauffage-eau chaude-sanitaire

Le chauffage est de type central à circulation d'eau chaude.

Chaque appartement dispose d'une chaudière individuelle à gaz située dans un local commun dénommé Alvéole Gaz. L'eau chaude est produite individuellement par la chaudière.

L'ensemble des copropriétaires sera tenu de souscrire un contrat commun d'entretien des chaudières par l'intermédiaire du syndic.

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 24

Ramonage.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Article 25Modifications.

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.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces 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 est dit à l'article 92 ci-après.

Article 26Surcharge des planchers.

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

Article 26 bisSurcharge de la dalle sur garage

La surcharge libre de la dalle du parking est de deux cent cinquante kilogrammes par mètre carré.

En conséquence il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait cette limite.

Le Syndic devra prendre toutes dispositions pour interdire l'accès au delà de cette limite.

Article 26 terPersement des planchers

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer des persements dans les planchers et ce afin de ne pas endommager le réseau d'eau chaude des radiateurs, les circuits électriques etc...

Article 27Responsabilités.

Tout copropriétaire restera responsable à l'égalité 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.

CHAPITRE III. - USAGE DES PARTIES COMMUNES.Article 28

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

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'équipement communs.

Stationnement des véhicules habitables

Le stationnement des véhicules habitables est interdit sur les voies et les parking de la copropriété.

Article 29

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes 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 cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

Article 30

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

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 ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-dessus.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

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

Article 31

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 32

Les copropriétaires pourront après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Article 33

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement 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.

Article 34

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées 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 des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes rendant chez lui.

Article 35

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour 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 de 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 un délai de un mois.

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I. - CHARGES GENERALES. -

a) Définition.

Article 36

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 38 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

1° - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

2° - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

3° - Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

4° - Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

5° - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;

6° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C., et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

7° - Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

8° - Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

9° - Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes ;

10° - L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

11° - Les frais d'entretien et de remplacement l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Entretien des jardins privatifs du rez-de-chaussée

Dans un souci d'esthétique et d'harmonie, la taille végétaux ainsi que la tonte des pelouses des jardins privatifs seront à la charge de la copropriété et compris dans les charges générales.

Pour la répartition de ces charges générales, il ne sera pas tenu compte du LOT N° 153 ainsi qu'il sera vu ci-après.

b) Répartition.

Article 37

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

Article 37 bis

Terrain privatif LOT N° 153

Il est ici rappelé que le LOT N° 153 qui est un LOT privatif à usage de jouissance exclusive d'espace vert et de jardin avec abri et garages est exclu de toute charge de copropriété et réciproquement son entretien est à la charge exclusive de son propriétaire. Il est accessible depuis la circulation des parkings.

Eclairage extérieur

L'éclairage extérieur disposera d'un sous-compteur électrique. Les dépenses d'électricité seront réparties en fonction des dix millièmes de copropriété, à l'exclusion de ceux du LOT N° 153.

CHAPITRE II. - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES
COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUI-
PEMENT COMMUNS.-

I. - FRAIS DE CHAUFFAGE COLLECTIF.

a) Définition.

Le chauffage est de type central à circulation d'eau chaude.

Chaque appartement dispose d'une chaudière individuelle à gaz située dans un local commun dénommé Alvéole Gaz. L'eau chaude est produite individuellement par la chaudière.

L'ensemble des copropriétaires sera tenu de souscrire un contrat commun d'entretien des chaudières par l'intermédiaire du syndic.

Article 38

Les frais de chauffage comprennent, d'une part les frais de combustible ou d'énergie consommé pour le chauffage, d'autre part les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage, ainsi que les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

b) Répartition.

Article 39

I. - Les dépenses de chauffage seront réparties comme suit :

Frais de combustible ou d'énergie utilisé.

- Frais individuels d'énergie : Ces frais, correspondant au cout des quantités de chaleur procurées par les appareils de chauffage reliés à l'installation collective, seront répartis proportionnellement aux quantités de chaleur fournies à chaque lot d'après les appareils de mesure installés à cet effet en application de la réglementation en vigueur.

- Les charges de chauffage seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou encore s'ils sont temporairement absents au cours d'une campagne de chauffe.

- Aucune exception ne sera admise à la contribution des copropriétaires dans les dépenses, quelles qu'elles soient, afférentes au chauffage collectif et à ses installations, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

II. - FRAIS D'EAU CHAUDE.

Article 40

Les dépenses d'eau chaude seront réparties entre les lots desservis de la manière suivante :

Les dépenses d'eau chaude qu'il s'agisse du cout de sa fourniture ou de toute autre dépense afférente au maintien du bon fonctionnement de ce service seront réparties entre les lots desservis au prorata des consommations relevées par le compteur divisionnaire installé dans chaque lot.

III. - DEPENSES D'EAU FROIDE. -

Article 41

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et le gardien, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots ; elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

Toutefois, les lots du rez-de-chaussée étant équipés de compteurs individuels, leurs propriétaires acquitteront ces dépenses uniquement sur la base de leur consommation réelle relevée aux compteurs.

D'autre part, les lots à usage d'emplacements de garage, non desservis, ne participent pas aux dépenses d'eau.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le cout de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

- Aucune exception ne sera admise à la contribution des copropriétaires dans les dépenses, quelles qu'elles soient, afférentes au chauffage collectif et à ses installations, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

II. - FRAIS D'EAU CHAUDE.

Article 40

Les dépenses d'eau chaude seront réparties entre les lots desservis de la manière suivante :

Les dépenses d'eau chaude qu'il s'agisse du coût de sa fourniture ou de toute autre dépense afférente au maintien du bon fonctionnement de ce service seront réparties entre les lots desservis au prorata des consommations relevées par le compteur divisionnaire installé dans chaque lot.

III. - DEPENSES D'EAU FROIDE. -

Article 41

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Elles seront réparties de la façon suivante :

- pour la consommation individuelle de chaque copropriétaire :

en fonction des relevés des compteurs divisionnaires municipaux.

- pour la consommation liée à l'entretien des parties communes de l'immeuble :

entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots et d'après le relevé du compteur divisionnaire de la copropriété. Elle sera en conséquence incluse dans la répartition des charges générales.

IV. - CHARGES D'ASCENSEUR ET D'ESCALIERS. -Article 42

Les charges relatives à l'ascenseur et aux escaliers comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique) ;

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur ;

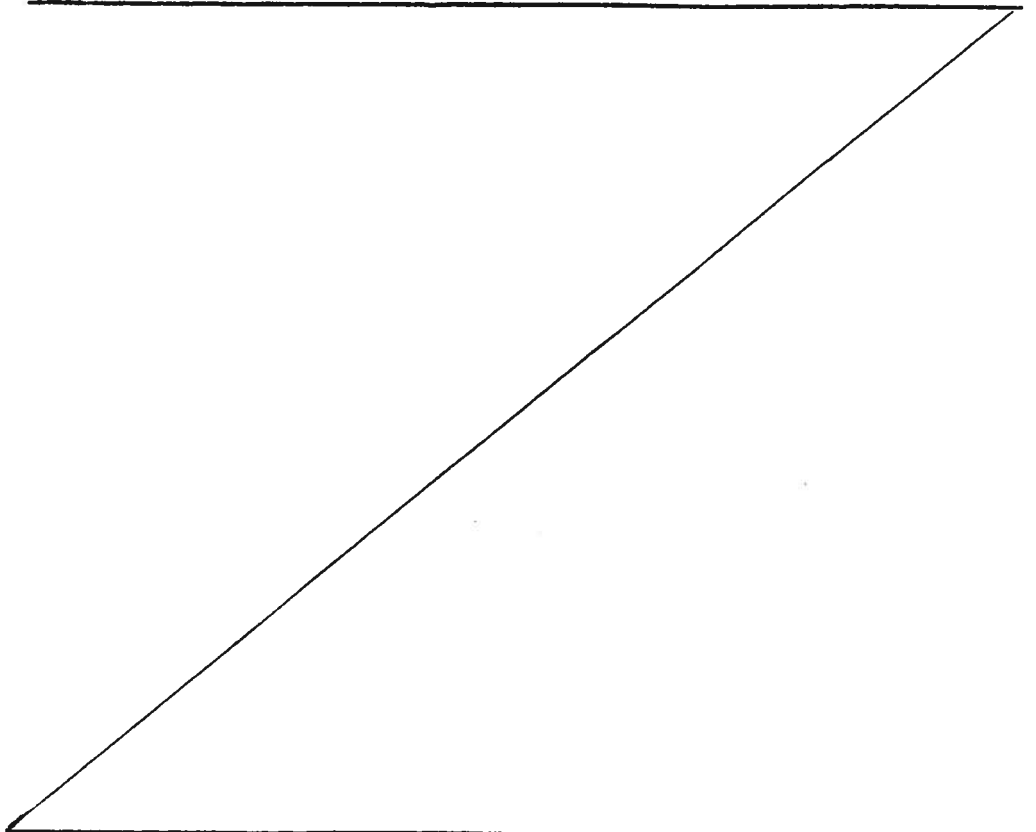
Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier de leurs paliers ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier ;

L'entretien, la réparation et éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

Article 43

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des lots d'appartements des montées 38 et 38 bis dans les proportions ci-après indiquées dans les tableaux des charges d'ascenseur, les lots non visés dans la présente répartition n'y participant pas :



RESIDENCE MARIE-FLEURS
CHARGES D'ASCENSEUR
MONTÉE 38

		bat	
WISZNIOWSKI	63	APPT N° 01	8
LAMARCA	64	APPT N° 02	12
PICHARD S.	65	APPT N° 03	8
SARLOT	66	APPT N° 04	2
VAGNIARD	67	APPT N° 11	11
GERMAIN	68	APPT N° 12	14
BOBET	69	APPT N° 13	24
BARON	70	APPT N° 14	22
HASSEL	71	APPT N° 21	14
DUBOIS	72	APPT N° 22 22	15
DODD	73	APPT N° 22 bis	15
GUILLON	74	APPT N° 23	27
DE VILLIERS	75	APPT N° 24	34
TERRELL	76	APPT N° 31	23
ARRILLANGE	77	APPT N° 32	30
STANISLANT	78	APPT N° 33	48
PANOUSSE	79	APPT N° 34	45
PIRNOT	80	APPT N° 41	27
CHIFFOLET	81	APPT N° 42	37
AMOUROUX	82	APPT N° 43	60
GAPEL	83	APPT N° 44	56
DONCOST	84	APPT N° 51	37
BESSE	85	APPT N° 52	44
BOUVERET	86	APPT N° 53	72
DUCROIX	87	APPT N° 54	67
BOUSSARD	88	APPT N° 61	71
BAUSSARD	89	APPT N° 62	38
CATELIER	90	APPT N° 63	123
MAERLIER	91	APPT N° 64	16

1 000/1 000ème

RESIDENCE MARIE-FLEURS
CHARGES D'ASCENSEUR
MONTEE 38 BIS

	Lot		
VIDAL	122	APPT N° 05	9
LAGRANGE	123	APPT N° 06	5
RICHARD P	124	APPT N° 07	7
BLAIN	125	APPT N° 08	5
CONVERGENT	126	APPT N° 15	24
PARRET	127	APPT N° 16	12
FAVREMOUL	128	APPT N° 17	16
RICHARD J	129	APPT N° 18	18
DU CRUËT	130	APPT N° 25	37
MORFILL	131	APPT N° 26	18
AUTIER	132	APPT N° 27	24
JALLOT	133	APPT N° 28	28
DESAINTEGARD	134	APPT N° 35	50
DIEZ	135	APPT N° 36	24
CHALLANDE	136	APPT N° 37	33
JEANBIE	137	APPT N° 38	38
CARSON	138	APPT N° 45	62
BREGAL	139	APPT N° 46	25
CHANAL	140	APPT N° 47	41
POUSSIGET	141	APPT N° 48	48
SAGE	142	APPT N° 55	75
DELMONIS	143	APPT N° 56	38
PUISSANT	144	APPT N° 57	50
DEPRE	145	APPT N° 58	57
CASIZOL	146	APPT N° 65	88
		APPT N° 66	44
		APPT N° 67	58
		APPT N° 68	66
HURTREL	154	APPT N° 69	126
LAGIER	155	APPT N° 69 Bis	<u>42</u>

1 000/1 000ème

V. - CHARGES SPECIALES AUX GARAGES EN SOUS-SOL. -

Article 44

Les charges spéciales aux garages en sous-sol comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative ainsi que de toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages, etc...)

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage d'emplacement de garage selon l'état de répartition suivant :

RESIDENCE MARIE-FLEURS
ENTRETIEN
ECLAIRAGE DE L'ENSEMBLE DES
GARAGES

GARAGE N° 1-2	2
GARAGE N° 3	1
GARAGE N° 4	1
GARAGE N° 5	1
GARAGE N° 6	1
GARAGE N° 7	1
GARAGE N° 8	1
GARAGE N° 9-10	2
GARAGE N° 11	1
GARAGE N° 12	1
GARAGE N° 13	1
GARAGE N° 14	1
GARAGE N° 15	1
GARAGE N° 16	1
GARAGE N° 17	1
GARAGE N° 18	1
GARAGE N° 19	1
GARAGE N° 20	1
GARAGE N° 21	1
GARAGE N° 22	1
GARAGE N° 23	1
GARAGE N° 24	1
GARAGE N° 25	1
GARAGE N° 26	1
GARAGE N° 27	1
GARAGE N° 28	1
GARAGE N° 29	1
GARAGE N° 30	1
GARAGE N° 31	1
GARAGE N° 32-33	2
GARAGE N° 34	1
GARAGE N° 35	1
GARAGE N° 36	1
GARAGE N° 37	1
GARAGE N° 38	1
GARAGE N° 39	1
GARAGE N° 40	1

CHAPITRE III. - DISPOSITIONS DIVERSES. -Article 45Balcons.

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes au sens de l'article 36 ci-dessus.

Article 46Cloisons mitoyennes.

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 7 ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 36 ci-dessus.

Article 47Ramonage.

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

Article 48Reprise des vestiges.

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

CHAPITRE IV. - REGLEMENT DES CHARGES
PROVISIONS - GARANTIES. -

Article 49

Les copropriétaires verseront au syndic :

- 1° - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale ;
- 2° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;
- 3° - En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses ;
- 4° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et visés aux articles 128 et suivants du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 50

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic. Passé ce délai, 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.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 51

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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

Article 52

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-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 53

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE I. - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS. -

Article 54

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.

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

CHAPITRE II. - MUTATIONS DE PROPRIETE. -I. - CONTRIBUTION AUX CHARGES.Article 55Mutations à titre onéreux.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fut-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 56Mutations par décès.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, devront justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II. - FORMALITES.

a) Information des parties.

Article 57

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

- 1 - Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - . Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
 - . Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;
- 2 - Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

b) Droit d'opposition au paiement du prix.Article 58

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

c) Notification des mutations. - Election de domicile.Article 59

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 dans les conditions prévues à l'article 56 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 60

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, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 81 du présent règlement.

Le nouveau 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, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III. - INDIVISION. - USUFRUIT.a) Indivision.Article 61

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 audit 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.Article 62

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit 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-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

c) Notifications.Article 63

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 de l'article 60 ci-dessus.

CHAPITRE IV. - HYPOTHEQUES. -Article 64

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 126 et 127 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 126 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 138 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.

CHAPITRE V. - LOCATIONS. -Article 65

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la désignation 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.

Article 66

Le copropriétaire devra, prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, 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.

Article 67

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.

Article 68

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

CHAPITRE VI. - MODIFICATION DES LOTS. -Article 69

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 de l'article 25 du présent règlement.

Article 70

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. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts des 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 par l'article 91 du présent règlement.

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.

Article 70 bis

La société venderesse, ou tout autre copropriétaire, se réserve expressément la faculté de procéder à toutes modifications de lots, divisions ou réunions de plusieurs lots, pour former un lot unique préalablement à leur vente, à la seule condition que la cote part de droit et de charges de copropriété afférente aux lots déjà vendus, reste inchangée.

Une telle division de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif à l'état descriptif de division qui sera établi par ladite société. D'autre part, la division des parties privatives pourra entraîner la création de parties communes propres à ces parties privatives dont elles auront la jouissance et les charges exclusives. Le nombre de dix-millièmes total des parties privatives devant rester inchangé.

Article 71

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 viendraient à être modifiés, 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 être effectué le dépôt ensuite 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.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - SYNDICAT.

Article 72

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 qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Article 73

Les décisions seront de la compétence du syndicat sont 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. Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

Article 74

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.

Son siège est à ANNECY (Haute-Savoie) rue des Alpains n°38.

CHAPITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES. -

I. - EPOQUE DES REUNIONS.

Article 75

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette 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.

Article 76

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 dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. - CONVOCATION.INITIATIVE DES CONVOCATIONS.Article 77

L'assemblée générale est convoquée par le syndic. Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

DELAI DE CONVOCATION.Article 78

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS.Article 79

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.

Article 80

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndic, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 81

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 87 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

LIEU ET DATE DE REUNION.

Article 82

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

Le délai de convocation prévu à l'article 78 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 83 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 92 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

CONTENU DES CONVOCATIONS.

Article 83

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.

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

1° - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

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

3° - Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 70 alinéa 2, 92f, 95 et 143 du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 repris à l'article 128 alinéa 2 ci-après.

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 92d, 93a, 98 et 110, du présent règlement ; lorsque la consultation du conseil syndical est obligatoire en vertu de l'article 120, alinéa 2, l'avis donné par le conseil doit être également joint à l'ordre du jour ;

5° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 92a et b, 128, 133 et 140 du présent règlement et à l'article 37, alinéas 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE.

Article 84

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

III. - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES.

Article 85

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

Article 86

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.

Article 87

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 leur lieu et place.

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

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

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.

Article 88

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 83 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 89

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

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, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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

IV. - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES.Article 90

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 la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 42 et 44 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V. - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS.1) Décisions ordinaires.

Article 91

Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

2) Décisions exigeant la majorité absolue.

Article 92

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a. Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b. La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

c. Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

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

e. La modification de la répartition des charges visées aux articles 38 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f. Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

g. La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat ;

h. Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

i. L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio diffusion et de télévision ;

j) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans ;

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

3) Décisions exigeant la double majorité.

Article 93

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a. Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 92 ci-dessus.

b. Les travaux immobiliers définis aux articles 128 et suivants du présent règlement.

c. La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

d. 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 ;

e. La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

4) Décisions requérant l'unanimité.

Article 94

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Article 95

Sous réserve du cas prévu à l'article 92 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI. - EFFETS DES DECISIONS.

Article 96

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 dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée 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. 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.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

CHAPITRE III. - SYNDIC.

I. - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS REMUNERATION.

Article 97

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 92 ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 98

L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic 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.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, La S.C.I. MARIE-FLEURS exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, elle aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Article 99

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 100

Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ses fonctions seront provisoirement exercées, par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II. - ATTRIBUTIONS.Article 101

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.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration.Article 102

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale. Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 103

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 104

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 123 ci-après.

Article 105

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 106

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 60 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 107

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article 108

Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'assemblée générale un compte en banque ou en compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 109

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeur reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme qui sera déterminée par l'assemblée générale pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Article 110

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation.

Article 111

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 112

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

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 113

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 114

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

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 92a ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV. - CONSEIL SYNDICAL. -I. - CONSTITUTION.Article 115

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 est institué un conseil syndical composé de plusieurs membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses préposés, ses ascendants ou descendants même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 116

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 92 du présent règlement pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 117

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 118

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voie consultative.

Article 119

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II. - MISSION.

Article 120

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 arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Article 121

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 92 du présent règlement.

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

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

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V. - ASSURANCES. -Article 122

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 demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 123

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.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

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 dudit 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.

Article 124

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'équipement commun, 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.

Article 125

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, 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.

Article 126

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 par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 127

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 auraient incombé.

CHAPITRE VI. - TRAVAUX IMMOBILIERS. -

I. - AMELIORATIONS. ADDITIONS. SURELEVATION.

Améliorations.

Article 128

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, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 129 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 communs transformés ou créés.

Article 129

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 92 ci-dessus, alinéas e, g, h et i, soit de l'article 93 ci-dessus, alinéa d.

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.

Article 130

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 128 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.

Article 131

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 aux taux d'intérêt légal. 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.

Article 132

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

" 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.

Article 133

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'immeuble 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.

Article 134

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.

Article 135.

Sans objet

II. - RECONSTRUCTION.

Article 136

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 de l'article 140 du présent règlement.

Article 137

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires 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, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 138

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.

Article 139

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 copropriétaire, 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 bénéficiera de la garantie indiquée à l'article 51 ci-dessus.

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.

Article 140

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 à l'article 128 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 128.

Article 141

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 syndic 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 syndic, 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 d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en 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.

TITRE V. - DISPOSITIONS DIVERSES. -

1) Litiges.

Article 142

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.

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

En cas de modification, par 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 précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 128 du présent règlement.

2) Modification du règlement de copropriété.

Article 143

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.

Article 144

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

3) Publicité foncière.Article 145

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques d'ANNECY conformément à la loi n°65-557 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4) Election de domicile.Article 146

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance d'ANNECY.

DONT ACTE, rédigé sur quatre vingt sept pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné.

A CLUSES, en l'Etude,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF
Le DEUX MAI

Et le notaire a signé le meme jour.

