

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE CHAMONIX MONT-BLANC

COPROPRIETE "LES ANCELLES"

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

PARTIE PRELIMINAIRE
DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Article premier: Désignation.

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété s'applique à un immeuble bâti sis sur le territoire de la commune de CHAMONIX MONT-BLANC. Il y est cadastré à la Section C, Lieudit "Les Combes", sous les numéros et pour les surfaces ci-après énoncés :

C 3537 pour 27a44ca

C 3638 pour 6a62ca

Total..... 34a06ca.

L'ensemble constitue une parcelle d'un seul tenant.

Servitudes:

L'immeuble ci-dessus désigné est inclus dans le périmètre remembré de l'Association Foncière Urbaine de la Plaine des Praz. Il est également compris dans l'ilot N°1 de cette A.F.U. Il est donc assujéti aux différentes servitudes susceptibles de découler de cette double situation.

Article deuxième: Description.

L'immeuble, objet des présentes, est composé de deux constructions accolées.

Le bâtiment A est édifié sur trois niveaux: sous-sol, rez-de-chaussée et étage.

Le sous-sol est réservé au stationnement des véhicules automobiles; le rez-de-chaussée et l'étage abritent les locaux à usage d'habitation.

Le bâtiment B est édifié sur trois niveaux: rez-de-chaussée, étage et combles.

Tous ces niveaux abritent les locaux à usage d'habitation.

Des jardins aménagés partie sur terrasse, partie sur sol naturel, ainsi que des aires de stationnements privatives et communes constituent des dépendances extérieures des locaux habitables.

PREMIERE PARTIE
PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Article troisième: Définition des parties privatives.

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de

division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot et, comme tels, constituent des "parties privatives".

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

- les carrelages, les dalles décoratives, les moquettes et, en général, tout revêtement du sol;
- les plafonds et les parquets, à l'exception toutefois des gros-oeuvres qui sont parties communes;
- les portes palières, les fenêtres et les portes-fenêtres, les persiennes et les volets, les appuis des fenêtres et des balcons particuliers;
- les cloisons intérieures, avec leurs portes;
- les enduits des gros murs et des cloisons séparatives;
- les canalisations intérieures y compris les branchements et les raccordements particuliers à un seul et même local ou espace privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs ou des éléments constituant des parties communes, auquel cas ils seront eux-mêmes considérés comme parties communes).

- les dispositifs particuliers de chauffage;
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets;

- les installations des cuisines,
- les placards et les penderies;
- les cheminées à feu ouvert des locaux habitables (encadrement, dessus, avaloir, foyer, cendrier)

- les conduits de fumée desservant de telles cheminées, y compris les coffres, têtes et souches,

- les escaliers intérieurs reliant les différents niveaux d'un même lot, ou les différents lots appartenant à un même propriétaire

- les terrasses naturelles privatives et les jardins avec la couche arable de la terre végétale;

et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et des espaces privatifs, la présente énumération étant purement énonciative et non limitative

Les séparations entre les lots, quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives ainsi que leurs accessoires sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article quatrième: Définition des parties communes.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales".

Les parties communes qui appartiennent à certains copropriétaires seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

Les parties communes générales et les parties communes spéciales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot dans le tableau récapitulatif des droits et des charges.

Article cinquième: Définition des parties communes générales

Ce sont les choses et les parties communes à tous les copropriétaires, sans aucune exception.

Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des tantièmes indiqués dans l'état descriptif de division.

Elles comprennent:

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain désigné à l'article premier ci-dessus y compris le sol des parties construites, celui des circulations, des espaces verts, des jardins et des terrasses tant privatifs que communs..etc..

- les clôtures du terrain, avec les éléments en permettant ou en contrôlant l'accès: rampes et escaliers, portes et portails..

- les plantations, les dispositifs généraux de balisage et de signalisation, les installations d'éclairage

- les drainages et les fossés, les canalisations générales;

- le revêtement du sol des circulations extérieures;

- le vide sanitaire du bâtiment B; et, en général, toutes les parties de l'immeuble et tous les éléments qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, pour autant que ces parties et ces éléments ne constituent pas des "parties communes spéciales".

Article sixième: Choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires des lots de bâtiment.

Il s'agit des parties communes spéciales à une construction déterminée. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires des lots d'un bâtiment déterminé, dans la proportion indiquée pour chaque lot dans le tableau récapitulatif des droits et des charges.

Elles comprennent:

- les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), éventuellement les mitoyennetés correspondantes et, en un mot, tous les murs et tous les éléments constituant l'ossature de la construction;

- le gros-oeuvre des planchers;

- les hourdis de ces planchers et tout autre élément constituant l'ossature de ces planchers: poutres et poutrelles, sommiers.., mais non compris les lambourdes, le parquet, la chape, la moquette, le carrelage et tout autre revêtement du sol, ni les lattis et tout autre

matériau fixé sous la dalle ou sous le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond;

- les charpentes et les couvertures;

de la couverture de la dalle recouvrant le sous-sol du bâtiment A, même sous les espaces extérieurs privatifs;

- les murs et les cloisons séparant les parties privatives des parties communes, mais non les portes donnant accès à chaque partie privée;

- les murs et les cloisons séparant les lots ou supportant les planchers, mais non les enduits et les revêtements à l'intérieur de chaque lot;

- les coffres, les têtes et les souches des cheminées communes;

- les ornements extérieurs des façades ainsi que les revêtements extérieurs en matériaux de toute nature destinés à agrémenter les façades ou à isoler les volumes intérieurs;

- les placards, armoires, coffrets, réductions et locaux techniques et de branchements lorsqu'ils sont à l'usage ou à l'utilité des lots constituant un bâtiment déterminé.

Ils sont attachés aux lots des deux bâtiments lorsqu'ils les desservent à la fois.

- les branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, les canalisations pour l'évacuation des eaux pluviales et ménagères et les canalisations d'égout pour les parties des dits branchements et canalisations comprises entre les raccordements aux canalisations générales et les branchements particuliers à chaque lot;

- les compteurs d'eau et d'électricité, en tant seulement que ces compteurs mesurent les consommations communes propres à chaque bâtiment;

- le gros-oeuvre des balcons;

- les locaux et les espaces affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires des lots de bâtiment, ou abritant des éléments d'équipement propres à certains d'entre eux seulement;

- et, en général, tous les éléments, installations, appareils de toute nature.. affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des propriétaires des lots de bâtiment (à l'exclusion de ceux situés à l'intérieur de chaque local ou espace privatifs et destinés à l'usage exclusif de son propriétaire), ainsi que les accessoires des parties communes spéciales ci-dessus définies, leur partie vitrée et mobile, leurs éléments d'équipement, leurs installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, les éléments de décoration, les tapis, les paillasons (mais non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des locaux privés qui seront eux-mêmes parties privatives), les appareils, les objets mobiliers, l'outillage, les ustensiles et les fournitures en conséquence.

Article septième: Installations et éléments d'équipement à l'usage commun de certains copropriétaires seulement.

Les installations et éléments d'équipement à usage commun appartiennent aux copropriétaires qui en ont l'usage dans la proportion indiquée pour chaque lot dans le tableau récapitulatif des droits et des charges.

Ainsi, appartiennent à tous les copropriétaires des locaux à usage d'habitation :

- toutes les installations et tous les aménagements exécutés sur les aires et les emplacements réservés aux loisirs et aux jeux d'enfants.
 - le local à poubelles;
 - l'antenne de télévision et de radiodiffusion, le branchement principal au câble de télédiffusion si de tels équipements sont un jour installés.
 - le système de ventilation mécanique;
- cette liste est purement énonciative et non limitative.

Article huitième: Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes générales:

- le droit de surélever un bâtiment;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux en n'importe quel emplacement du terrain;
- le droit d'affouiller le sol des espaces extérieurs et des parties construites;
- le droit de créer des volumes nouveaux en sous-sol;
- le droit de mitoyenneté.

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

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET TABLEAU RECAPITULATIF

Article neuvième: Désignation des lots.

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de cinquante sept lots numérotés de UN à CINQUANTE SEPT. La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent:

AU REZ-DE-CHAUSSEE:

LOT UN:

Dans le bâtiment B, un appartement de deux pièces comprenant une entrée, une chambre, une alcove, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour, un jardin, et les soixante neuf millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (69/1000°)

LOT DEUX:

Dans le bâtiment B, un appartement de deux pièces comprenant une entrée, une chambre, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un jardin, et les cinquante huit millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (58/1000°)

LOT TROIS:

Dans le bâtiment B, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un jardin, et les quarante trois millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (43/1000°)

LOT QUATRE:

Dans le bâtiment B, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un jardin, et les quarante deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (42/1000°)

LOT CINQ:

Dans le bâtiment B, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un jardin, et les quarante neuf millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (49/1000°)

LOT SIX:

Dans le bâtiment A, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un jardin, et les cinquante quatre millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (54/1000°)

LOT SEPT:

Dans le bâtiment A, un appartement de deux pièces comprenant une entrée, une chambre, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un jardin, et les soixante millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (60/1000°)

LOT HUIT:

Dans le bâtiment A, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un jardin, et les cinquante trois millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (53/1000°)

LOT NEUF:

Dans le bâtiment A, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine et alcove, un jardin, et les cinquante trois millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (53/1000°)

A L'ETAGE

LOT DIX:

Dans le bâtiment B, un appartement de deux pièces comprenant une entrée, une chambre, un dégagement, une salle de bains avec water-closet, un coin-cuisine, une salle de séjour avec balcon, un grenier, le vide du toit au dessus de ces locaux, et les soixante et un millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (61/1000°)

LOT ONZE:

Dans le bâtiment B, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec balcon, le vide du toit disponible au dessus des locaux, avec le grenier qu'il détermine, et les quarante six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (46/1000°)

LOT DOUZE:

Dans le bâtiment B, un appartement de trois pièces établi sur deux niveaux comprenant au niveau bas: une entrée, une cabine, un water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine, un balcon, l'escalier privatif pour accès au niveau haut; au niveau haut: un dégagement, une salle de bains, deux chambres dont une avec balcon, le vide du toit disponible au dessus de ces locaux, et les soixante cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (65/1000°)

LOT TREIZE:

Dans le bâtiment B, un appartement de deux pièces comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine un balcon, le vide du toit disponible au dessus de ces locaux avec le grenier qu'il détermine, et les quarante neuf millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (49/1000°)

LOT QUATORZE:

Dans le bâtiment A, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine et balcon, et les trente huit millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (38/1000°)

LOT QUINZE:

Dans le bâtiment A, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine et balcon, et les quarante et un millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (41/1000°)

LOT SEIZE:

Dans le bâtiment A, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine et balcon, et les quarante deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (42/1000°)

LOT DIX SEPT:

Dans le bâtiment A, un studio comprenant une entrée, une cabine, une salle de bains avec water-closet, une salle de séjour avec coin-cuisine et balcon, le vide du toit disponible au dessus de ces locaux, et les quarante cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (45/1000^o)

AU SOUS-SOL DU BATIMENT A:

LOT DIX HUIT:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000^o)

LOT DIX NEUF:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000^o)

LOT VINGT:

Une aire de stationnement et une cave, et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000^o)

LOT VINGT ET UN:

Une cave et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000^o)

LOT VINGT DEUX:

Une aire de stationnement et une cave et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000^o)

LOT VINGT TROIS:

Une cave et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000^o)

LOT VINGT QUATRE:

Une cave et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000^o)

LOT VINGT CINQ:

Une aire de stationnement et une cave et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000^o)

LOT VINGT SIX:

Une aire de stationnement et une cave, et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000^o)

LOT VINGT SEPT:

Une cave et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000^o)

LOT VINGT HUIT:

Une cave et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000^o)

LOT VINGT NEUF:

Une aire de stationnement et une cave, et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000^o)

LOT TRENTE:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000°)

LOT TRENTE ET UN:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000°)

LOT TRENTE DEUX:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000°)

LOT TRENTE TROIS:

Une aire de stationnement et une cave, et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000°)

LOT TRENTE QUATRE:

Une cave, et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000°)

LOT TRENTE CINQ:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000°)

LOT TRENTE SIX:

Une aire de stationnement et une cave, et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000°)

LOT TRENTE SEPT:

Une cave, et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000°)

LOT TRENTE HUIT:

Une aire de stationnement et une cave, et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000°)

LOT TRENTE NEUF:

Une cave, et un millième de la propriété du sol et des parties communes générales. (1/1000°)

LOT QUARANTE:

Une aire de stationnement et une cave, et les six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (6/1000°)

LOT QUARANTE ET UN:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000°)

LOT QUARANTE DEUX:

Une aire de stationnement, et les cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (5/1000°)

AIRES DE STATIONNEMENT EXTERIEURES:

LOT QUARANTE TROIS:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT QUARANTE QUATRE:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT QUARANTE CINQ:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT QUARANTE SIX:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT QUARANTE SEPT:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT QUARANTE HUIT:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT QUARANTE NEUF:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE ET UN:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE DEUX:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE TROIS:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE QUATRE:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE CINQ:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE SIX:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

LOT CINQUANTE SEPT:

Une aire de stationnement, et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. (2/1000°)

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA COMPOSITION DES LOTS

LOT N°	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	TANTIEME
1	B	rez	Appartement 2 pièces	69
2	B	rez	Appartement 2 pièces	58
3	B	rez	Studio	43
4	B	rez	Studio	42
5	B	rez	Studio	49
6	A	rez	Studio	54
7	A	rez	Appartement 2 pièces	60
8	A	rez	Studio	53
9	A	rez	Studio	53
10	B	1°	Appartement 2 pièces	61
11	B	1°	Studio	46
12	B	1°	Appartement 3 pièces	65
13	B	1°	Appartement 2 pièces	49
14	A	1°	Studio	38
15	A	1°	Studio	41
16	A	1°	Studio	42
17	A	1°	Studio	45
18	A	sous-sol	Aire de stationnement	5
19	A	sous-sol	Aire de stationnement	5
20	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
21	A	sous-sol	Cave	1
22	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
23	A	sous-sol	Cave	1
24	A	sous-sol	Cave	1
25	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
26	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
27	A	sous-sol	Cave	1
28	A	sous-sol	Cave	1
29	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
30	A	sous-sol	Aire de stationnement.	5
31	A	sous-sol	Aire de stationnement.	5
32	A	sous-sol	Aire de stationnement.	5
33	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
34	A	sous-sol	Cave	1
35	A	sous-sol	Aire de stationnement.	5
36	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
37	A	sous-sol	Cave	1
38	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6
39	A	sous-sol	Cave	1
40	A	sous-sol	Aire de stationnement, cave.	6

LOT N°	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	TANTIEMES
41	A	sous-sol	Aire de stationnement	5
42	A	sous-sol	Aire de stationnement	5
43	/	/	Aire de stationnement	2
44	/	/	Aire de stationnement	2
45	/	/	Aire de stationnement	2
46	/	/	Aire de stationnement	2
47	/	/	Aire de stationnement	2
48	/	/	Aire de stationnement	2
49	/	/	Aire de stationnement	2
50	/	/	Aire de stationnement	2
51	/	/	Aire de stationnement	2
52	/	/	Aire de stationnement	2
53	/	/	Aire de stationnement	2
54	/	/	Aire de stationnement	2
55	/	/	Aire de stationnement	2
56	/	/	Aire de stationnement	2
57	/	/	Aire de stationnement	2
TOTAL.....				1000/1000

TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE USAGE DE SES PARTIES

Article dixième: Destination de l'immeuble.

destiné à l'usage d'habitation.

L'immeuble est

Article onzième: Usage des parties privatives.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot.

En ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, il aura droit complet de jouissance et de disposition comme autant de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition toutefois de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit porter atteinte aux parties construites, soit modifier la destination de l'immeuble.

Il exercera ses droits sous les réserves ci-après formulées:

a- Occupation:

Les appartements sont destinés à l'habitation bourgeoise. Ils pourront également être affectés à l'exercice d'une activité professionnelle libérale ou à caractère libéral à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel aux autres occupants de l'immeuble, compte tenu de la destination de celui-ci.

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

Il ne pourra être installé dans les locaux privés aucune salle de conférence et il ne pourra y être donné aucun cours de musique, de chant ou de danse. Aucun siège de parti politique ne pourra y être admis.

Sous réserve des autorisations administratives, les installations de sièges sociaux sont tolérées à condition de ne pas s'accompagner de réception de clientèle susceptible de provoquer une gêne par les allées et venues.

Les dépendances, notamment les caves, ne pourront être utilisées qu'à titre d'annexe des appartements dans le respect de la réglementation applicable à la sécurité et au stockage des matières dangereuses et inflammables notamment.

Le propriétaire qui utilisera son appartement ou, d'une façon plus générale, les locaux lui appartenant à un usage autre que celui auquel il est destiné devra supporter les conséquences de tout ordre à l'égard de toute personne directement ou indirectement intéressée et, notamment, les conséquences financières directes ou indirectes en résultant. Les stipulations ci-dessus valent sous réserve des autorisations administratives dont elles ne préjugent pas. Les redevances qui seraient la conséquence de ces autorisations seraient à la charge du propriétaire du local concerné. Ce copropriétaire sera directement et seul responsable vis-à-vis des services administratifs de l'utilisation faite des locaux privés lui appartenant.

Pour tous les locaux et espaces, les copropriétaires et occupants devront particulièrement veiller à ce que la tranquillité des autres occupants ne soit à aucun moment compromise ou troublée par leur fait, par celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malpropre ou criard susceptible de se manifester par ses actes, par ses odeurs ou par ses cris. Sont seuls tolérés les animaux habituellement considérés comme domestiques, à l'exclusion des animaux sauvages apprivoisés.

b- Bruits:

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

Les propriétaires ne pourront faire, ou laisser faire, aucun travail avec ou sans machine et outil

de tout genre qui soit de nature à porter atteinte à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins par le bruit, par l'odeur, par les vibrations ou autrement.

c- Fenêtres et balcons:

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et aux balcons ainsi que sur les terrasses. Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et des balcons. Les vases à fleurs sont tolérés à condition d'être fixés et de reposer sur des dessous étanches de nature à conserver les excédents d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins et les passants. On devra se conformer aux règlements de ville et de police pour battre et pour secouer les tapis et les chiffons de nettoyage.

d- Harmonie:

Les portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, les fenêtres et les persiennes, les garde-corps les balustrades, les rampes et les barres d'appui des fenêtres et des balcons, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourra être modifié même si ces éléments constituent une partie privative. Seule l'assemblée générale des copropriétaires pourra autoriser ce genre de modification. La pose des stores est autorisée sous réserve que leur forme, leurs dimensions et leurs teintes figurent au nombre de celles arrêtées en assemblée générale.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, les plaques d'identification sur les boîtes aux lettres et sur les portes palières, quoique fournis par chaque copropriétaire ou occupant, devront être d'un modèle unique arrêté en assemblée générale par les copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et, si besoin est, remplacé aux frais de chacun des copropriétaires et occupants.

e- Antennes:

L'installation d'antennes individuelles extérieures est interdite.

f- Plaques indicatrices:

Les personnes exerçant une activité professionnelle dans l'immeuble pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession, ainsi que le lieu où elles exercent leur activité.

Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic; il en fixera également les emplacements susceptibles de les recevoir.

Les propriétaires et occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur leurs portes palières. La forme de ces plaques, leur composition, les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminées en accord avec le syndic.

g- Enseignes:

Il ne pourra être placée aucune enseigne, lanterne ou écriteau quelconque en un quelconque emplacement de l'immeuble, même sur les parties privatives.

Est cependant tolérée l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. Cette publicité s'exercera sous le contrôle du syndic, dans les conditions qu'il déterminera.

h- Réparations et accès des ouvriers:

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses et aux parties communes. Ils devront donner passage aux architectes, aux entrepreneurs et aux ouvriers chargés de surveiller, de conduire et d'exécuter de tels travaux et de telles réparations. Les copropriétaires et occupants en subiront les inconvénients sans égard pour la fréquence des interventions ni leur durée, cette dernière excédant quarante jours.

Les copropriétaires devront souffrir la mise en place et le passage dans leurs parties privatives des branchements, câbles, canalisations, conduits, gaines, emplacements techniques existants qui desserviraient des éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'installation de robinets de purge, regards, prises d'air..etc.. y afférent.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations, câbles de toute nature..etc.. et, généralement, des installations qui, bien que situées dans des parties privatives ou accessibles à partir de parties privatives intéressent le service de l'immeuble, même celles qui desserviraient exclusivement un autre ou plusieurs autres espaces privatifs, devra en tout temps laisser le libre passage aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires et occupants des locaux sis au dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux toitures.

i- Libre accès:

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux à une personne résidant effectivement en permanence dans cette partie de la Commune. L'adresse de cette personne sera portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux en cas d'urgence.

D'une façon générale, le syndic est autorisé à faire ouvrir les locaux privatifs en cas d'absence de

leurs propriétaires et occupants, mais seulement en cas d'urgence et de nécessité ou chaque fois qu'il le jugera nécessaire à la bonne administration de l'immeuble.

Il accomplira une telle démarche sous sa seule responsabilité, par le moyen qu'il déterminera compte tenu des circonstances. Il avisera le propriétaire des locaux ainsi que leurs occupants dans les plus brefs délais.

j- Canalisations et robinetterie:

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

En cas de fuite, le propriétaire du local dans lequel elle se produit devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic. Pendant les gelées, les propriétaires et les occupants devront veiller à ce que les eaux usées n'obstruent pas les canalisations d'évacuation par congélation.

Les occupants ne pourront en aucun cas s'opposer à l'interruption de la distribution d'eau s'il était nécessaire.

k- Responsabilité:

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute, par sa négligence, par la faute ou par la négligence de ses préposés ou encore par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable. En cas de percement de gros mur de refend ou de plancher pour un aménagement intérieur, les travaux seront obligatoirement exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété. Leurs honoraires et leurs vacations seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter de tels travaux. Ce dernier devra prendre, et faire prendre, toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la construction; il restera responsable de toutes les dégradations qui seraient la conséquence directe ou indirecte de ces travaux.

l- Ramonages:

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage localement et au moins une fois l'an. Justification de ces travaux de ramonage devra être faite au syndic. En cas de carence, ce dernier pourra ordonner l'exécution de tels travaux, aux frais de l'intéressé. Chaque copropriétaire restera responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble par, ou à l'occasion d'un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses propres locaux. Dans cette hypothèse, tous les travaux de réparation, de reconstruction et de remise en état devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte et du syndic de la copropriété. Leurs honoraires et leurs vacations seront à la charge du copropriétaire.

m- Surcharge des planchers:

Il ne pourra être placé ou entreposé aucun objet dont le poids exèderait la limite de charge des planchers.

n- Modifications:

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses propres locaux, mais à ses seuls frais.

D'une façon générale, il procèdera comme bon lui semblera à l'aménagement de son lot sous réserve de respecter les prescriptions et stipulations du règlement et, notamment, celles relatives à l'harmonie. Il obtiendra s'il y a lieu, et il respectera les prescriptions plus spécialement formulées par les Administrations et les organismes prêteurs. Il veillera à ne porter atteinte ni à la solidité de l'immeuble ni à son équilibre thermique et phonique.

Tout copropriétaire de lots contigus (tant en plan qu'en élévation) aura la faculté de les réunir.

Chaque lot pourra être librement divisé par son propriétaire en plusieurs lots nouveaux, sans limitation.

Dans tous les cas, le propriétaire qui utiliserait de telles possibilités devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble, pour ne pas modifier le bon fonctionnement des services communs. Il restera responsable de tout affaiblissement, de toute dégradation et des autres conséquences qui se produiraient du fait direct ou indirect de ces travaux, tant à l'égard des copropriétaires que, s'il y a lieu, à l'égard du constructeur du bâtiment

Le syndic devra être préalablement avisé de tous les projets de travaux en raison des répercussions que ceux-ci pourraient être susceptibles d'avoir sur la sécurité et la solidité de l'immeuble, sur son équilibre thermique et phonique, sur le bon fonctionnement de ses éléments d'équipement à usage commun ou encore sur son harmonie.

Le syndic pourra prendre l'avis et se faire assister par l'architecte de la copropriété et par tout technicienspécialisé dont il pourra imposer le contrôle. Le tout aux frais du copropriétaire intéressé.

Le syndic pourra interdire les travaux projetés mais seulement si ceux-ci sont susceptibles de compromettre la solidité de la construction, de dérègler le fonctionnement des éléments d'équipement commun ou de diminuer l'efficacité des isolations thermiques et phoniques.

Tous les travaux qui affecteraient directement ou indirectement les parties communes ou l'aspect extérieur de la construction devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

o- Caves et casiers à skis:

Les copropriétaires et les occupants remiseront obligatoirement les skis, leurs bâtons et leurs chaussures, les patins à glace, les objets

sales, lourds ou encombrants..dans les locaux du sous-sol.

Le transport des skis et de leurs éléments accessoires est interdit dans les parties communes desservant les locaux à usage d'habitation.

Dans le but de limiter la circulation et le transports d'objets et de matériel sales et encombrants dans les parties communes desservant les espaces habitables, les caves ne pourront faire l'objet d'une cession séparée du local à usage d'habitation auquel elles sont attachées, même si le cessionnaire est déjà propriétaire dans l'immeuble.

p- Jardins et pelouses:

Les copropriétaires dont les lots comprennent un espace naturel extérieur sont astreints aux obligations suivantes:

- ils maintiendront de tels espaces extérieurs de façon à les conserver en harmonie avec le milieu naturel et les parties communes extérieures qui pourraient leur être contiguës;

- la plantation d'arbres à haute tige y est interdite;

- les mouvements de terre sont autorisés, mais à la condition qu'ils s'harmonisent avec les accidents existants du sol ou des constructions;

- les constructions de toute nature y sont interdites, même celles qui sont caractéristiquement provisoires comme les tentes;

- autant que possible, on réservera les parties des espaces extérieurs proches des circulations communes pour les plantations et les aménagements d'agrément.

q- Clôtures:

Les séparations entre les espaces naturels, tant privatifs que communs, seront réalisées sous forme de clôture végétale exclusivement. Elles seront obligatoirement implantées en mitoyenneté.

Entre les espaces naturels extérieurs privatifs elles seront implantées et entretenues aux frais des propriétaires des lots contigus, par moitié, sans égard pour les tantièmes attachés à chaque lot.

Entre les parties privatives extérieures et les parties communes les haies seront implantées et entretenues aux seuls frais du propriétaire du lot.

La hauteur des haies est limitée à quinze décimètres.

r- Terrasses:

Les copropriétaires dont les jardins sont partiellement implantés sur la terrasse recouvrant le sous-sol du bâtiment A seront personnellement responsables de tout dommage (fissures, fuites..etc..) provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, des plantations ou des installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs seuls frais. Seuls les travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

s- Stationnement des véhicules:

Les garages sont destinés au remisage des véhicules automobiles, mais ils pourront également servir de réserves ou de dépôts pour autant qu'il n'y soit entreposé aucune matière dangereuse, insalubre ou inflammable.

Les aires de stationnement tant privatives que communes serviront exclusivement au remisage des véhicules automobiles immatriculés. Elles ne pourront accueillir que des véhicules en état d'utilisation immédiate.

Le stationnement des caravanes y est interdit.

Tant dans les garages que sur les aires de stationnement, il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ainsi qu'à des opérations de vidange et de lavage.

Article douzième: Usage des parties communes.

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires et occupants ne pourra encombrer les accès, les chemins et les cheminements de toute nature, les escaliers et leurs paliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties communes qui n'auraient pas été prévues et aménagées à cet effet.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit sur les pelouses et sur les jardins. Il ne pourra être toléré que sur les aires de stationnement prévues et délimitées à cet effet. En conséquence, tout copropriétaire et occupant qui dérogerait à cette règle sera responsable de tout retard apporté aux véhicules et au personnel venant porter secours, du fait de l'encombrement qu'il aura ainsi créé.

Les animaux seront tenus en laisse sur tous les espaces communs de l'ensemble, tant intérieurs qu'extérieurs. Des emplacements pourront être prévus et délimités, à l'intérieur desquels ils seront libres de s'ébattre. L'assemblée générale des copropriétaires déterminera le lieu de cet emplacement, si elle le juge nécessaire, elle en définira les conditions d'utilisation et d'entretien.

Il ne pourra être fait sur les parties communes aucun travail de ménage, de bricolage...etc.. et les tapis ne pourront y être brossés et secoués qu'aux heures fixées et aux emplacements indiqués par le syndic.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra également délimiter un emplacement destiné à l'étendage.

L'accès des parties communes devra être souffert pour l'exécution des travaux intéressant les parties privatives dans les limites de leur accomplissement dans des conditions normales, le tout sous le contrôle du syndic.

En cas de carence d'un copropriétaire pour l'entretien de ses parties privatives, dès lors que cette négligence peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives, ou encore de l'aspect extérieur de l'immeuble ou de certaines parties communes, le syndic pourra remédier à cette carence aux frais du copropriétaire défaillant, dont le syndicat fera l'avance après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

Les provisions de matières sales et encombrantes ne pourront être livrées qu'en huit et dix heures du matin. Il ne pourra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Il ne pourra être exercé aucun recours contre le syndic et contre le syndicat des copropriétaires en cas d'arrêt pour quelque cause que ce soit dans le fonctionnement d'un service commun.

Chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'immeuble ne pourront y suppléer. Il ne pourra être exercé aucun recours contre le syndicat des copropriétaires ou contre le syndic en cas de vol ou de détérioration d'objet quelconque momentanément déposés en un quelconque endroit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage des locaux privatifs.

Le syndic ne pourra encourir de responsabilité au cas où un occupant ou un copropriétaire jugeraient à propos de laisser les clés de ses locaux au gardien, s'il en est nommé un.

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants respecteront toutes les servitudes qui grèvent, ou qui pourront grever, la copropriété. Ils exerceront leurs droits sur les servitudes établies à leur bénéfice sur les immeubles voisins dans les conditions fixées par les règlements et les actes qui administrent lesdits immeubles.

Les jeux d'enfants dans les espaces libres communs pourront être règlementés par le syndic sous réserve des mesures édictées à cet égard par l'assemblée générale des copropriétaires.

Un espace pourra être réservé dans les espaces libres communs pour l'installation d'aires et de matériel de jeux. Le syndic pourra apposer dans les parties communes des panneaux destinés à l'affichage de règlements intérieurs, de consignes de sécurité, de communications intéressant la copropriété, ainsi que des plaques indicatrices diverses.

D'une façon générale, chacun des copropriétaires et occupants devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées par le syndic en application du présent règlement pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement de services collectifs et d'éléments d'équipement à usage commun.

Chaque copropriétaire sera personnellement respon-

sable des dégradations faites aux parties communes et, de manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination de parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel, ou des personnes le visitant.

Article treizième: Annexion de partie commune.

Le propriétaire de plusieurs lots contigus, seuls desservis par une même partie de "partie commune" aura la jouissance privative et précaire de la zone de partie commune qui dessert son lot exclusivement.

Il pourra la clore par une fermeture identique à celles existant déjà sur d'autres parties communes sous réserve que cette utilisation ne porte pas atteinte à l'usage ou à l'utilité des autres lots, à la sécurité de l'immeuble ou encore au bon fonctionnement de ses éléments d'équipement au service collectif, le tout sous le contrôle du syndic qui pourra imposer toute mesure utile, aux frais de l'intéressé.

Ce copropriétaire jouira de cette partie et l'entretiendra comme chose lui appartenant en toute propriété, il ne pourra demander aucun abattement dans sa contribution aux charges communes et particulières.

Les éléments dont un propriétaire aurait ainsi la jouissance conserveront leur qualité de partie commune. En cas de revente séparée de tels lots, le copropriétaire rendra à l'usage commun cette partie mais il devra la remettre en état et harmoniser son aspect avec l'ensemble, à ses seuls frais.

Article quatorzième:

Les dispositions qui précèdent et qui déterminent les droits et les obligations des copropriétaires relativement aux parties privatives et aux parties communes de l'immeuble constituent des servitudes qui subsistent à perpétuité, sauf application des articles 703 et 710 du Code Civil.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun copropriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

D'une façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Les copropriétaires devront supporter les vues droites et obliques, les balcons et les saillies sur leurs parties privatives telles que résultant de l'état des lieux, même si les distances sont inférieures à celles prévues dans le Code Civil.

Les copropriétaires devront observer, exécuter et supporter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie, de sécurité..etc.. imposés par les services administratifs.

TITRE II
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article quinzième:

Les dispositions du présent titre ont pour objet: - de définir les différentes catégories de charges; - de fixer, dans chacune de ces catégories, la quotité que devra en supporter le propriétaire de chacun des lots concernés; - de dresser la liste des lots entre lesquels elles seront réparties.

Toutefois, le copropriétaire qui aggraverait les charges, tant par son fait que par celui de son locataire, des gens à son service, de ses clients, des personnes de sa famille ou de ses visiteurs supportera seul les frais et les dépenses supplémentaires ainsi occasionnés.

CHARGES GENERALES

Article seizième: Définition.

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, c'est-à-dire:

- les impôts, les contributions et les taxes sous quelque forme et sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de cet immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions ne les aura pas répartis entre les différents copropriétaires.
- les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat;
- les honoraires de l'architecte qui sera désigné pour l'entretien courant des parties communes générales;
- les charges d'entretien, de nettoyage, de reconstruction totale ou partielle d'ouvrage d'intérêt général;
- les frais de déneigement des différents accès, les frais d'entretien, de goudronnage, d'éclairage, de balisage..des différentes voies d'accès, des aires de stationnement tant privatives que communes,
- les frais d'entretien, de réparation, de remplacement total ou partiel des canalisations générales et des parties principales des différents réseaux;
- toutes les charges relatives à l'entretien, au remplacement et à la mise en place de tout élément à usage commun général de tous les copropriétaires et, plus généralement les dépenses de toute nature pourvu qu'elles soient afférentes aux parties communes générales.

Article dix-septième: Répartition.

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété générale contenues dans chacun des lots, telles qu'elles sont fixées par l'état descriptif de division ci-dessus, répétées dans le tableau récapitulatif qui y fait suite et dans le tableau récapitulatif des droits et des charges ci-après.

BATIMENT

Article dix-huitième: Définition.

Ce sont les charges afférentes aux choses et aux parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un bâtiment déterminé.

Elles n'incombent évidemment qu'aux copropriétaires des lots et espaces contenus dans la construction.

Elles concernent notamment:

- les fondations, les gros murs de façade et de refend et, en un mot, toutes les parois et tous les éléments constituant l'ossature de la construction;
- les gros-oeuvres des planchers, les hourdis de ces planchers, mais non compris les revêtements intérieurs des sols et des plafonds formant isolations thermique et phonique ou simplement décoration;
- les charpentes et les couvertures;
- les ornements extérieurs des façades, les balcons, les appuis des balcons, les persiennes et les volets, le gros-oeuvre des escaliers communs. Chaque copropriétaire doit cependant veiller, sous sa responsabilité, au bon état des scellements et remédier sans retard à leur défaillance éventuelle;
- les locaux et espaces à l'usage exclusif et commun des copropriétaires des lots de bâtiment;
- les branchements et canalisations d'eau, d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales et ménagères, y compris les canalisations d'égout pour les parties desdits branchements comprises entre les raccordements aux canalisations générales et les branchements individuels de chaque lot;
- tous les sacs, regards, tabourets, chambres.. de ces branchements principaux et canalisations;
- les primes d'assurances concernant la construction
- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, des persiennes et des volets, des portes-fenêtres, des balcons, des portes palières,
- et, généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales à l'ensemble des copropriétaires de chaque bâtiment.

Article dix-neuvième: Répartition.

Les charges particulières à l'ensemble des copropriétaires des locaux composant un bâtiment seront réparties entre tous ces copropriétaires au

prorata des quotes-parts qui sont attachées à leurs lots respectifs, conformément aux indications du tableau récapitulatif des droits et des charges ci-après.

ESCALIERS

Article vingtième: Définition.

Les charges d'entretien des escaliers comprennent:
- les frais nécessités par l'entretien, le remplacement total ou partiel du revêtement des marches et des paliers; - les frais d'éclairage et de balisage des escaliers
les frais d'entretien de la rampe.

Article vingt et unième: Répartition.

Les charges d'entretien des escaliers et de leurs paliers seront réparties entre les différents propriétaires des lots qui en ont l'usage au prorata des tantièmes du tableau récapitulatif des droits et des charges ci-après.

HABITATION

Article vingt deuxième: Définition.

Les charges d'équipement particulières aux copropriétaires des locaux à usage d'habitation concernent toutes les dépenses occasionnées par la mise en place, l'entretien, le remplacement total ou partiel de tout élément à l'usage commun et particulier de ce groupe de propriétaires.

Elles proviennent notamment:

- des aires de jeux pour enfants et de tout équipement sportif qui pourrait être installé;
- de l'étendage;
- de l'antenne commune et de la mise en place des câbles de télédiffusion....

Article vingt troisième: Répartition.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires des locaux à usage d'habitation usant ou n'usant pas de telles installations, même en cas d'absence ou d'inoccupation de leurs locaux.

EAU FROIDE

Article vingt quatrième: Définition.

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque local, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

Article vingt cinquième: Mise en application.

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque lot desservi est décidée à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges spéciales, particulières aux propriétaires des lots de bâtiment.

Jusqu'à l'installation des compteurs individuel dans la totalité des lots desservis, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des tantièmes de charges communes aux deux bâtiments.

Article vingt sixième: Contribution.

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel desservant les appareils alimentant son lot, quel que soit l'occupant, ainsi que le redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général sera répartie au prorata des consommations individuelles à moins que la compagnie des eaux accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

CHAUFFAGE

Article vingt septième/ Définition.

Les frais de chauffage comprennent: - les frais de consommation d'électricité pour le fonctionnement du chauffage de base.
- le coût de la location du compteur;
- l'entretien et les réparations éventuelles de ce compteur et de tout appareil de comptage et de distribution de l'électricité alimentant le système du chauffage de base;
- les frais de réparation, de remplacement total ou partiel du réseau de résistances noyé dans les planchers;
- les frais entraînés par la remise en état des planchers, de leur revêtement et de tout autre accessoires, fussent-ils privés, lorsque leur détérioration sera la conséquence des travaux effectués sur les résistances;
- les frais de régulation et d'équilibrage du chauffage de base.

Chaque copropriétaire acquittera les dépenses d'entretien, de remplacement, de fonctionnement des appareils particuliers installés sur son lot. Il veillera à leur bon état d'entretien sous sa seule responsabilité, et les remplace si besoin est à ses seuls frais, bien entendu.

Article vingt huitième: Répartition.

Les dépenses afférentes au chauffage de base seront réparties entre les copropriétaires des lots chauffés au prorata des tantièmes du tableau récapitulatif des droits et des charges ci-après.

Elles seront acquittées par les copropriétaires occupant ou non leur local. Elles seront également acquittées par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation, de remplacement total ou partiel de l'installation commune, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe même consécutives.

TABLEAU RECAPITULATIF DES DROITS ET DES CHARGES

Article vingt neuvième:

Ce tableau résume les répartitions des différentes charges communes définies au présent titre.

Il comprend dans ses colonnes:

Colonne 1:

Toutes les charges générales, telles qu'elles ont été définies aux articles 16 et 17.

Colonne 2:

Toutes les charges relatives au bâtiment B, telles qu'elles ont été définies aux articles 18 et 19.

Colonne 3:

Toutes les charges relatives au bâtiment A, telles qu'elles ont été définies aux articles 18 et 19.

Colonne 4:

Toutes les charges relatives au chauffage de base, telles qu'elles ont été définies aux articles 27 et 28.

Seront réparties avec ces mêmes tantièmes toutes les charges relatives à la ventilation mécanique.

Colonne 5:

Toutes les charges relatives aux équipements particuliers aux locaux à usage d'habitation, telles qu'elles ont été définies aux articles 22 et 23.

Colonne 6:

Toutes les charges relatives à l'escalier et aux couloirs et paliers desservant l'étage, telles qu'elles ont été définies aux articles 20 et 21.

Colonne 7:

Toutes les charges relatives à l'escalier desservant le sous-sol du bâtiment A, telles qu'elles ont été définies aux articles 20 et 21.

Colonne 8:

Toutes les charges communes au bâtiment A et au bâtiment B dans le gros-oeuvre et les structures qu'ils pourraient avoir en commun.

Toutes ces charges sont exprimées en millièmes.

B TABLEAU RECAPITULATIF EE Ess Col.

LOT N°	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4	Col.5	Col.6	Col.7	Col.8
1-	69	120	/	67	69	/	/	60
2-	58	120	/	68	70	/	/	60
3-	43	87	/	49	51	/	/	43
4-	42	84	/	49	49	/	/	43
5-	49	92	/	52	54	/	/	46
6-	54	/	106	50	51	/	/	53
7-	60	/	121	73	75	/	/	61
8-	53	/	108	64	66	/	/	54
9-	53	/	106	58	62	/	/	53
10-	61	137	/	58	66	146	/	66
11-	46	103	/	63	51	112	/	50
12-	65	147	/	81	74	162	/	71
13-	49	110	/	67	54	120	/	54
14-	38	/	85	50	51	113	/	43
15-	41	/	91	48	50	110	/	45
16-	42	/	95	50	52	115	/	47
17-	45	/	101	53	55	122	/	49
18-	5	/	10	/	/	/	52	5
19-	5	/	10	/	/	/	52	5
20-	6	/	11	/	/	/	58	6
21-	1	/	1	/	/	/	7	1
22-	6	/	11	/	/	/	59	6
23-	1	/	1	/	/	/	7	1
24-	1	/	1	/	/	/	7	1
25-	6	/	11	/	/	/	59	6
26-	6	/	11	/	/	/	59	6
27-	1	/	1	/	/	/	7	1
28-	1	/	1	/	/	/	7	1
29-	6	/	11	/	/	/	59	6
30-	5	/	10	/	/	/	52	5
31-	5	/	10	/	/	/	52	5
32-	5	/	10	/	/	/	52	5
33-	6	/	11	/	/	/	59	6
34-	1	/	1	/	/	/	7	1
35-	5	/	10	/	/	/	52	5
36-	6	/	11	/	/	/	59	6
37-	1	/	1	/	/	/	7	1
38-	6	/	11	/	/	/	58	6
39-	1	/	1	/	/	/	7	1
40	6	/	11	/	/	/	58	6
41-	5	/	10	/	/	/	52	5
42-	5	/	10	/	/	/	52	5

