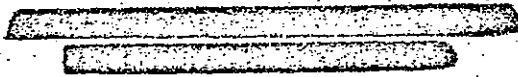


TELEPHONE 99.01.07

112, BOULEVARD CARNOT - 08110 LE CANNET

GABINET SERRIES

*

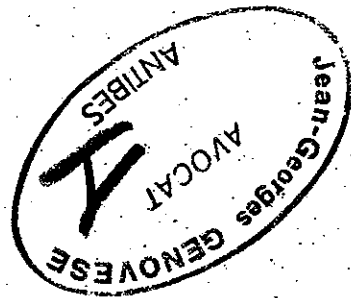


Etat descriptif de l'immobilier

REGLEMENT DE COPROPRIETE

LE SYLVANA

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TREIZE

ET LE

M. de la Roche

LE SOUSSIGNE

- Monsieur MIZANDJIAN Grégoire, Jacques, Directeur Commercial, demeurant à VALLAURIIS - GOLFE-JUAN (ALPES-MARITIMES) chemin des clos, Villa Kismett, époux de Madame CRULLI Rose, NÉ à CANNES (ALPES-MARITIMES) le deux décembre MIL NEUF CENT TREIZE

deux, agissant aux présentes

- d'une part au nom et en qualité de gérant unique de la Société Civile Immobilière SILVANA au capital de MILLE Francs dont le siège est à ANTIBES (AM) 36, Boulevard Foch, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître CHICHA, Notaire à SAINT-LAURENT DU VAR le 2 Mars 1970, nommé auxdites fonctions par l'article 15 des statuts et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs à lui conférés par l'article 16 des statuts,

- d'autre part au nom et en qualité de mandataire de Madame BABOU Odette Sylvie Marguerite Joanne Paule, sans profession demeurant à JUAN LES PINS, commune d'Antibes, Avenue des Amphores, "L'ou Vieil - Bastidoun" née à EPINAY-SUR-SEINE (Seine Saint Denis) le 3 Juillet MIL NEUF CENT NEUF,

Veuve en premières noces, non remariée de Monsieur GREBEL Alphonse avec lequel elle était mariée sous le régime ancien de la séparation de bien avec société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GALAIS notaire à ANTIBES le vingt août MIL NEUF CENT quarante et un, préalable à leur union célébrée à la Mairie d'Antibes le vingt trois août MIL NEUF CENT quarante et un, de nationalité française, et

Monsieur BABOU Georges Sylvain Edmond, docteur en médecine, demeurant à CHALONS-SUR-MARNE (MARNE) 20, Rue Jean-Jacques Rousseau, NÉ à ANTIBES le deux avril MIL NEUF CENT treize, Epoux de Madame CHARLES-DUPUCH Simone Madeleine, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me WARIIGNY Notaire à NEUILLY SUR SEINE le vingt huit novembre MIL NEUF CENT quarante, préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS 9^e le six décembre MIL NEUF CENT quarante, ce régime n'ayant à ce jour subi aucune modification soit par une déclaration notariée d'option en faveur du nouveau régime, soit par un changement de régime depuis le premier février MIL NEUF CENT soixante six,

De nationalité française.

en vertu des pouvoirs à lui conférés par ces dernières suivant acte reçu par Me CHICHA Notaire sus-nommé le 17 Janvier 1972 a par les présentes établi le règlement de copropriété et l'état descriptif de division d'un immeuble qui sera édifié à ANTIBES (ALPES-MARITIMES) 72 Bld. Wilson et 1 Traverse Martelly sur un terrain cadastré Section CR n° 350, lieudit Bd. du Président WILSON 72.

PREAMBULE

I - Aux termes d'un acte reçu par Me CHICHA, notaire à SAINT-LAURENT-DU VAR le 2 Mars 1970, Monsieur BABOU Georges et Madame Veuve GREBEL ont vendu à la Société Civile Immobilière SILVANA l'immeuble dont la désignation suit :

Sur ANTIBES (Alpes-Maritimes), une propriété située à l'angle du boulevard Wilson, n° 72, et de la Traverse Martelly, numéro 1, dénommée "Villa Odette", ayant figurée au cadastre non renouée de ladite commune sous le numéro 605, de la section C, l'audit Fournel, et figurant au cadastre renoué de ladite commune de la manière suivante

| SECTION | N° | LIEUDIT | CONTENANCE |
|---------|-----|------------------------------------|-------------------------------------|
| CR | 350 | Boulevard du Président Wilson n°72 | Villa Odette et garage 29a 38 ca |
| CR | 350 | Le Fournel | |

Ladite propriété d'une superficie d'environ deux mille six cent trent-trois mètres carrés (2.633 M2) comprenant :

- Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- Et le terrain tout autour en nature de jardin d'agrément entièrement clos de murs ou grillages.

Cette vente a eu lieu sous réserve de la réalisation de deux conditions suspensives.

Ces conditions n'ayant été réalisées que postérieurement aux dates fixées dans l'acte du 2 Mars 1970, les parties au terme d'un acte reçu le 17 Janvier 1972 par Me CHICHA, Notaire sus désigné ont décidé de proroger les délais prescrits et de réaliser définitivement la vente prévue. Cette vente a donc eu lieu moyennant un prix de 1.050.000 F. en argent et le solde transformé en obligation pour l'acquéreur de livrer aux vendeurs divers locaux de l'ensemble immobilier à construire.

II - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété du groupe d'immeubles bâtis ci-après désignés.

Il a pour but notamment :

- 1° - de déterminer les éléments de l'ensemble immobilier qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dénommés "Parties Privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "Partie Communes".
- 2° - de fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;
- 3° - d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier ;
- 4° - de prévoir les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

III - Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droits, et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

IV - Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

Section I - Désignation

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier à construire sur un terrain sis à ANTIRES (AM) à l'angle du Bd. Wilson n° 72 et de la traverse Martelly n° 1 d'une superficie d'environ 2.633 M² d'après titres cadastré section CR n°350 Liendit Boulevard du Président Wilson et Le Fournel.

La superficie ci-dessus englobe les parcelles qui seraient le cas échéant susceptibles d'être cédées gratuitement à la ville.

Le gérant de la S.C.I. est habilité d'ores et déjà à procéder à ces cessions.

Dans le cadre des diverses autorisations administratives, l'ensemble immobilier, dans son état futur comprendra un bâtiment unique divisé en deux blocs A et B élevés, chacun, sur rez-de-chaussée et trois sous-sol de huit étages, étant ici précisé que compte-tenu de la déviation du sol, le rez de chaussée du Bloc A est au même niveau que le 1^{er} étage du Bloc B et qu'ils s'ensuit un décalage dans la nomenclature des étages de chacun des blocs, les deux blocs étant desservis par un escalier unique.

Le tout conformément à la division résultant du présent règlement de copropriété et des plans qui resteront ci-annexés.

PLANS

Sont demeures ci-annexés

- Plan de masse et de situation - coupes AB et CD
- Plan du 3^e sous-sol Bloc B
- Plan du deuxième sous-sol, Bloc B, 3^e sous-sol Bloc A
- Plan du 1^{er} sous-sol Bloc B et 2^e sous-sol Bloc A
- Plan du Rez de chaussée Bloc B et 1^{er} sous-sol Bloc A
- Plan du 1^{er} étage B et rez-de-chaussée Bloc A
- Plan 1^{er} étage Bloc A
- Plan étage courant A et B
- Plan du 7^o étage Bloc A et 8^o étage Bloc B
- Plan du 8^o étage Bloc A et toiture Bloc B

Section II - Origine de propriété - Servitudes et charges

En ce qui concerne l'origine de propriété, les servitudes et charges diverses de l'ensemble immobilier, il est référé purement et simplement aux énonciations contenues à ce sujet dans les actes sus-énon-

cés. En outre, l'ensemble immobilier devra supporter :
ces. En outre, l'ensemble immobilier devra supporter :
ces. En outre, l'ensemble immobilier devra supporter :

Volume I 142 n°9 et le 17.1.1972 publiée au Bureau des Hypothèques de GRASSE le 25-4-1970, ces reçus par le CHICHA Notaire à Saint Laurent du Var, le 2 Mars 1970, publiée au Bureau des Hypothèques de GRASSE le 25-4-1970, Volume I 28.1.1972 Volume 955 n°3 et dans les actes qui y sont énon-

GRASSE le 28.1.1972 Volume 955 n°3 et dans les actes qui y sont énon-
té préfectoral du 15 Février 1971 sous le n° 045496 Cj-après
Littéralement rapporté et de ses modificatifs éventuels.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Préfecture des Alpes-Maritimes

A R R E T E

NOUS, Préfet des Alpes-Maritimes

Commandeur de la Légion d'honneur

- "Vu le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation,
"Vu le décret n° 61-1036 du 13 septembre 1961 modifié, portant règle-
"ment d'administration publique pour l'application des articles 87 et
"101 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation,
"Vu l'arrêté ministériel du 14 décembre 1961, relatif notamment aux
"formes des demandes de permis de construire et des déclarations éta-
"blies en vue de l'obtention du certificat de conformité,
"Vu le décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961,
"Vu le décret n° 59-768 du 26 juin 1959 tendant à préserver le carac-
"tère du littoral. Provence-Côte d'Azur,
"Vu l'arrêté ministériel du 30 mars 1960 relatif aux périmètres déli-
"mités prévus par le décret n° 59-768 susvisé,
"Vu l'article 65 de la loi n° 60-1384 du 23 décembre 1960, dite loi
"de Finances,
"Vu le décret n° 61-910 du 5 août 1961 portant règlement d'administra-
"tion publique pour l'application des dispositions de l'article 65 de
"la loi susvisée et notamment l'article 14,
"Vu l'arrêté préfectoral du 6 avril 1964 portant mesures conservatoires
"de la végétation arbustive et forestière,
"Vu la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 dite "Loi d'Orientation
"Foncière",
"Vu le décret n° 68-836 du 24 septembre 1968 relatif à la taxe locale
"d'équipement,
"Vu le décret n° 68-837 du 24 septembre 1968 fixant les conditions
"dans lesquelles des cessions gratuites de terrains peuvent être
"exigées des constructeurs et lotisseurs,
"Vu le décret n° 68-838 du 24 septembre 1968 portant dispositions
"transitoires pour l'application des articles 62 à 78 de la loi
"d'Orientation Foncière,
"Vu la demande de permis de construire présentée le 10 mars 1970 par
"La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "SYLVANA", en vue de construire un im-
"meuble sur un terrain situé à ANTIBES - 72, Boulevard Wilson,
"Vu le dossier de l'affaire,
"Vu l'avis favorable émis le 28 septembre 1970 par M. le Maire d'ANTIBES
"Vu les avis favorables émis le 18 novembre 1970, 20 novembre 1970 et
"23 décembre 1970 par M. l'Architecte-conseil, M. l'Inspecteur Dépar-
"temental des Services de Secours et Incendie, M. le Directeur Dépar-
"temental de l'Action Sanitaire et Sociale et par la Commission Dépar-
"temental de l'Urbanisme,
"Vu notre arrêté de ce jour accordant la dérogation prévue par l'article
"73 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958,
"SUR la proposition de M. le Directeur Départemental de l'Equipement
"et du Logement,

A R R E T O N S :

"ARTICLE 1° - Le permis de construire est accordé à La SOCIETE CIVILE
"IMMOBILIERE "SYLVANA" pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier

"annexé au présent arrêté, sous réserves :

.../...

- de la cession à la collectivité intéressée des terrains nécessaires à l'élargissement des voies bordant la propriété et à la création d'une voie nouvelle, étant précisé que cette cession sera exigée à titre gratuit dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété ;
- que le badigeon des façades soit d'un blanc cru, ton pierre ocre très clair ou rose saumon très clair, à l'exclusion des tons vifs : rouge, jaune, vert, violet, etc... ;
- que le produit d'étanchéité - bitume ou autre - à utiliser sur la toiture-terrasse, soit recouvert par du gravillon rouge ou rose ;
- du respect des conditions particulières imposées par le Service départemental de secours et Incendie ;
- Les dalles des sous-sols, sur lesquelles sont aménagées les voies d'accès et les aires de manœuvre parallèles aux façades réservées aux grandes échelles, doivent pouvoir supporter sans dommage un poids de 13 tonnes ;
- A l'étage le plus élevé, la cage d'escalier devra comporter un système d'ouverture muni s'il n'est pas directement accessible, d'un dispositif permettant son ouverture facile, depuis le palier supérieur, afin d'assurer en cas d'incendie l'évacuation des fumées.
- NOTA - un système complémentaire, assurant une ouverture automatique (fusibles) est recommandée.
- Les ascenseurs et les escaliers qui desservent des sous-sols comportant des garages de véhicules, doivent être isolés de ces derniers par des sas ventilés en partie haute et être munis de deux portes pare-feu $\frac{1}{2}$ heure à fermeture automatique, ouvrant vers l'intérieur du sas (arrêté du 10 septembre 1970).
- Au rez-de-chaussée l'escalier desservant le sous-sol doit être fermé par une porte pare-feu $\frac{1}{2}$ heure, fermeture automatique et s'ouvrant dans le sens de la sortie en venant des sous-sols.
- Les portes de locaux vide-ordures débouchant dans les dégagements ou dans les caves doivent être pare-feu $\frac{1}{2}$ heure et à fermeture automatique (arrêté du 10 septembre 1970).
- Assurer une ventilation des garages en sous-sol par des gaines pare-feu $\frac{1}{2}$ d'heure, judicieusement réparties, situées en partie haute et basse des garages, d'une section totale calculée en considérant 0,06 m² par véhicule garé, pour la ventilation haute ainsi que pour la ventilation basse avec une cote minimale intérieure de 0,20 mètre par gaine. En dessous du premier sous-sol, la ventilation mécanique est recommandée.

CHAUFFERIE : Réaliser l'installation conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 28 mars 1968, et en particulier en ce qui concerne :

- a) - l'aspiration des fumées d'incendie (zag)
 - b) - Les portes doivent s'ouvrir vers l'intérieur du sas.
- Si le local de stockage est situé au 2° ou au 3° sous-sol, il devra comporter :
- a) - une ventilation haute ;
 - b) - une gaine pour l'aspiration des fumées d'incendie (zag).

ARTICLE 2 - Le constructeur est tenu de verser pour le compte du département des Alpes-Maritimes une redevance d'espaces verts s'élevant à 1.000 F. (mille francs)

"Cette redevance peut-être acquittée en espèces, par chèque bancaire, virement ou virement postal à la Trésorerie Générale des Alpes-Maritimes (service Départemental 13, Rue Saint-François de Paule à NICE - C.C.P. Marseille 9040-00.

"Le Bulletin annexé au présent arrêté devra être joint au versement des travaux ne pourront être entrepris avant paiement de cette redevance, étant précisé :

1° - En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivi-
sément à l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux
seulement, chacun pour une quote part de droits afférents à chaque
lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-
après, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de
plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.
2° - En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divi-
sément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots ci-
après indiquée dans l'état descriptif de division et qui y sont af-
fectées à son usage exclusif et particulier.

Section II - Définition des parties communes
Constituent des parties communes les parties et éléments de l'im-
meuble affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou
de plusieurs d'entre eux. Elles comprennent, notamment, sans que cette
énonciation soit limitative :

1° - La totalité du sol, bâti ou non bâti,
2° - Les fondations, les éléments porteurs de l'immeuble, ses murs,
gros murs des façades et de refends, murs pignons mitoyens ou non ;
Les éléments horizontaux de charpente, les gros oeuvres des plan-
chers, à l'exclusion des parquets ou revêtements de sols et des
plafonds ;
Les toitures, charpentes, poutres et solives ;
Et généralement tous les éléments constituant l'ossature exté-
rieure et intérieure de l'immeuble ;
3° - Les revêtements, ornements, décorations et éléments exté-
rieurs des façades, y compris les balcons et assièlés, encore que
ceux-ci puissent être affectés à l'usage exclusif d'un seul copro-
priétaire.

Section I - Généralités
CHAPITRE II - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

b) La charge pouvant résulter de l'aménagement ou de l'élargissement
de routes communales ou de la mise en place et de l'entretien d'un
transformateur d'électricité.

- M. le Sous-Préfet de GRASSE
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement
- M. le Maire d'ANTIBES
- La S.C.I. SYLVANA représentée par M. HIZANBUJIAN - élisant domi-
cile à l'Atelier - F. BERNICCHIA - 22, Bd. Vartrian ANTIBES 06

FAIT A NICE LE 15 FEV 1971
LE PREFET
Signé René Georges THOMAS

ARTICLE 6 - Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

ARTICLE 5 - Le droit des tiers est expressément réservé
"ce, pendant un délai de deux mois.

ARTICLE 4 - En application de l'article 31 du décret n° 61-1036 du 13
septembre 1961, un extrait du présent arrêté sera publié dans les huit
jours de sa signature par voie d'affichage à la Mairie d'ANTIBES et
"du permis de construire.

ARTICLE 3 - Conformément à l'arrêté préfectoral du 6 avril 1964, publié
"au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture le 10 mai 1964,
"tout abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préala-
"ble du Préfet. Le non respect des prescriptions imposées par l'auto-
"risation préfectorale entraînera le refus du certificat de conformité

ARTICLE 3 - Conformément à l'arrêté préfectoral du 6 avril 1964, publié
"au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture le 10 mai 1964,
"tout abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préala-
"ble du Préfet. Le non respect des prescriptions imposées par l'auto-
"risation préfectorale entraînera le refus du certificat de conformité

ARTICLE 4 - En application de l'article 31 du décret n° 61-1036 du 13
septembre 1961, un extrait du présent arrêté sera publié dans les huit
jours de sa signature par voie d'affichage à la Mairie d'ANTIBES et
"ce, pendant un délai de deux mois.

ARTICLE 5 - Le droit des tiers est expressément réservé

ARTICLE 6 - Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet de GRASSE
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement
- M. le Maire d'ANTIBES
- La S.C.I. SYLVANA représentée par M. HIZANBUJIAN - élisant domi-
cile à l'Atelier - F. BERNICCHIA - 22, Bd. Vartrian ANTIBES 06

FAIT A NICE LE 15 FEV 1971
LE PREFET
Signé René Georges THOMAS

b) La charge pouvant résulter de l'aménagement ou de la mise en place et de l'entretien d'un
transformateur d'électricité.

- M. le Sous-Préfet de GRASSE
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement
- M. le Maire d'ANTIBES
- La S.C.I. SYLVANA représentée par M. HIZANBUJIAN - élisant domi-
cile à l'Atelier - F. BERNICCHIA - 22, Bd. Vartrian ANTIBES 06

FAIT A NICE LE 15 FEV 1971
LE PREFET
Signé René Georges THOMAS

que le délai de validité du permis de construire court du jour de
sa délivrance et non de la date du paiement de la redevance dont il
s'agit ;
- que la justification du paiement de la redevance dont il s'agit de-
vra être jointe à la déclaration d'ouverture de chantier.

.../...
- Les carrelages, dalles, revêtements de sols :

Limitative :

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit
tées à son usage exclusif et particulier.
sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés
et éléments q.1, aux termes de l'état descriptif de division ci-après,
Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces

Section III - Définition des parties privatives

- service de l'immeuble.
mobilier, outillages, ustensiles et fournitures affectés au
Les paliers d'entrée qui seront "parties privatives", les objets
paillassons (non compris, éventuellement, les tapis-brosse sur
ments d'équipements : installations d'éclairage, glaces, tapis,
éclairant les passages, escaliers et couloirs communs, leurs vitres
vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanternes
7° - Les accessoires des "parties communes" susénoncées, leurs parties
privatif et destinés à son service exclusif ;
emplacements, sauf ceux situés à l'intérieur de chaque local
des copropriétaires ou de certains d'entre eux, y compris leurs
leurs accessoires affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité
ral, les éléments, installations, appareils de toute nature et
5° - Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité et, en géné-
clusif d'un copropriétaire déterminé ;
Les W.C. et portes d'eau qui ne sont pas affectés à l'usage ex-
que, s'il y a lieu, garages pour bicyclettes et voitures d'enfants)
Les locaux divers destinés au service commun de l'immeuble (tels
Les accès, couloirs et dégagements des caves ;
privatifs) et tous couloirs et dégagements communs ;
5° - L'entrée de l'immeuble, l'escalier conduisant aux étages, sa
cage et ses paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux
locaux privatifs ;
cables de distribution, mais non compris les prises dans les
S'il y a lieu, les antennes collectives de télévision et leurs
et raccordements particuliers à un seul local privatif ;
placements et accessoires, à l'exclusion des seuls branchements
rentes qui traversent les locaux privatifs, ainsi que leurs em-
taires ou à plusieurs d'entre eux, y compris les parties y affe-
d'air de toutes natures, d'utilité commune à tous les coproprié-
et ménagères, les conduits, branchements, canalisations, prises
cité ; les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales
Les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électri-
encore que ces conduits puissent ne desservir qu'un seul local
privatif ;
accessoires (coffres et gaines, têtes et souches de cheminées),
4° - Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de

II - Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les parties communes et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'ensemble immobilier comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant, de convention expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée organisée dans le cadre des textes susvisés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

I - L'ensemble immobilier est divisé en lots, selon la désignation de l'état descriptif de division figurant en fin des présentes sous le titre "Annexe I".

CHAPITRE III - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN LOTS

Il est précisé que les balcons, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.

Par exception aux principes précédemment énoncés, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privatifs sont moyennes entre les copropriétaires voisins.

Section IV - Dispositions diverses

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis (mais à l'exclusion des gros oeuvres qui sont "parties communes") ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets et stores ainsi que leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privés, LES DEVANTURES ET VITRINES, LES STORES ET RIDEAUX DE FER AINSI QUE LEURS ACCESSOIRES ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et balustrades en fer des balcons ;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareils, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres ;
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- Les installations des cuisines (évier, cuisinières, etc) ;
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif ;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrures, robinetteries, etc), les placards et penderies, tout ce qui court à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiserie etc).

DEUXIEME PARTIE

PROTS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE

DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section I - Généralités

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privées aux règles de jouissance ci-après énoncées.

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

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

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privées, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

Section II - Usage des parties privées

1° - Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de l'ensemble immobilier dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'ensemble immobilier telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

2° - Occupation

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Ils seront principalement destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle-ci ne s'exerce pas "en Boutique" sauf dans les locaux dénommés "magasins et ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier.

Il est ici précisé que le local formant le lot n° 229 pourra être utilisé comme "Club de Billard" et que les locaux commerciaux du rez-de-chaussée du bloc A formant les lots 225 et 226 pourront être utilisés pour l'exploitation d'un cours de danse classique. En outre les lots 127 à 129 et 180 à 197 inclus pourront être transformés de manière à être utilisés pour l'exploitation d'un garage de réparation automobiles (sauf carrosserie), d'une station service (à l'exclusion de la distribution de carburants) et d'un magasin de vente de pièces détachées.

Sauf ce qui a été précisé ci-dessus, il ne pourra être exploité dans les locaux commerciaux aucun commerce bruyant, malodorant ou malsain. Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrateurs ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements de garage en atelier de réparation est interdite.

3/ - Harmonie - Aspect

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermatures extérieures, bien que constituant des parties privatives et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même au cas où elles concernent leur peinture, être modifiées si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans des conditions particulières de majorité (3ème partie, chapitre I section II, item B).

Les tentures et remontées mécaniques pourront être posées mais à la condition que leur qualité et leurs couleurs soient uniformes et conformes au choix du Maître d'Œuvre.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportées par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui extérieurement composeront l'harmonie de l'ensemble immobilier.

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

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

II Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives notamment sur les fenêtres, portes et fermatures particulières sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre, et sauf en ce qui concerne les locaux commerciaux et professionnels sis au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble sur la destination desquels les propriétaires ou occupants pourront apposer des enseignes lumineuses ou non. Cette interdiction ne s'appliquera pas non plus au "garage de réparations automobiles" susceptible d'être créé dans les lots 127 à 129 et 180 à 197 inclus dont le propriétaire pourra apposer une enseigne lumineuse à l'entrée de ce garage et une autre sur les espaces libres de l'ensemble immobilier en bordure du Boulevard Wilson.

1 page
2/2 page

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

4/- Plaques professionnelles

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminées par le syndic.

5/- Modifications Intérieures - Travaux

Chaque co-propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations au présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs. En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle du Maître d'œuvre de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment, il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment. Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies. Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire prise dans des conditions particulières de majorité (même partie, chapitre I, section II, 4° B).

6/- Sécurité - Salubrité

I - Il ne pourra être interdit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, inflammables et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé. Dans les garages, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie. Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celles des murs, déterminée par le Maître d'œuvre de la copropriété. Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposés sur des dessous étagés, de nature à conserver l'excédent d'eau.

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés, que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

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

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant devront comporter malgré leur automatisme tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermo-statique automatique.

Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de

fumée installés dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence et spécialement, faire procéder à leur ramonage.

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

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage consenti au fait de n'avoir pas informé le syndic de l'utilisation d'un conduit ou à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance du Maître d'œuvre de la copropriété.

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

70/ - Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie : électrophones, télévision, radio et magnétophones, etc est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

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

d'utiliser les avertisseurs dans les garages.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux, si ce n'est dans les locaux en sous-sols, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'ensemble immobilier.

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

Les personnes exerçant des professions nécessitant des installations mécaniques ou électriques, telles que celles de Dentistes par exemple, seront tenues de procéder à l'insonorisation de leur locaux.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif.

Les appareils électriques devront être anti-parasites.

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

Il ne pourra être possédé aucun animal malsaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier, même après décès ou par autorisation de justice.

8°/ - Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, loggias ou balcons, seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites etc provenant de leur fait, direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires en raison des dommages ci-dessus visés.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic du syndicat secondaire intéressé, aux frais de ces copropriétaires.

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

9°/ - Dispositions diverses

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

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

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

C) Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards etc y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques etc devra en tout temps laisser libre accès aux entreprises et admis-

trations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux terrasses.

D) En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic, au gardien de l'ensemble immobilier ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble immobilier, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Section III - Usage des parties communes

1° - Généralités

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

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

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations

intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II de la troisième partie, pour l'usage de certains parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2° - Encombrement

a) 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, sans cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfant ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet effet, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contravenant 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 contravenant par lettre recommandée qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes du groupe d'immeubles.

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites, le matin avant dix heures.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3° - Aspect extérieur du groupe d'immeubles

La conception et l'harmonie générale et le groupe d'immeubles devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres, sauf en ce qui concerne les locaux à usage commercial comme il a été dit ci-dessus au paragraphe 3° II de la section II du présent chapitre.

Le syndic pourra seul autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières, visées au 4° de la section II du présent chapitre. En outre la position des panneaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

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

Par ailleurs il est stipulé que la société de construction aura le droit d'apposer et de maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente des locaux sur les bâtiments ou les clôtures ou des panneaux implantés sur le terrain jusqu'à la fin du sixième mois suivant l'achèvement de la construction.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installée qu'une antenne radio et une antenne de télévision collective par cage d'escalier.

4° - Services collectifs et éléments d'équipement

a) 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.

b) En fonction de l'organisation et du service de l'ensemble immobilier 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 supplémentaires ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale.

c) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul co-propriétaire, situés dans chacun des bâtiments, seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment considéré, notamment en tant que remise pour voiture d'enfants.

Leur destination définitive, s'il y a lieu, ainsi que la réglementation de leur utilisation, seront décidées par le syndicat avec l'approbation des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective.

d) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccords, descentes d'eau usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux existants et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° de la section II du présent chapitre.

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

5° - Espaces libres et jardins

Les espaces libres et jardins, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté. En vue du respect des dispositions de l'article 3 du permis de construire, les zones de verdure aménagées ou existantes devront être maintenues en état de végétation. En outre conformément à l'arrêté préfectoral du 6 avril 1964 tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Préfet.

Les jeux d'enfants y sont interdits (sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet); le tout sous le contrôle du syndicat. De toute manière, les enfants devront rester constamment sous surveillance, et leurs ébats ne devront pas troubler la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Il est interdit de laisser vagabonder dans les espaces libres, jardins et sur les voies des chiens et autres animaux domestiques. Il est interdit de piquer, de camper, de faire du feu ou de laisser des détritus dans les espaces libres et les jardins, y faire sécher du linge et d'y battre des tapis ou d'y installer des caravanes.

Il est également interdit d'arracher les arbres, de cueillir des fleurs ou plantes quelconques.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulations ou éventuellement de stationnement.

1° - de façon générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grevent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, quelles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Il devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier même si les distances sont inférieures à celles prévues par le code civil.

Section IV - Dispositions diverses

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

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndicat à leurs frais.

Les copropriétaires interviendront en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires interviendront en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

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

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

6° - Balcons - Terrasses

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

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappements libres ou brûlants.

Les occupants de l'ensemble immobilier devront, enfin, observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

Les prescriptions du code de la route devront être respectées, sauf à tenir compte de la limitation particulière de vitesse ci-dessus stipulée.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappements libres ou brûlants.

Les occupants de l'ensemble immobilier devront, enfin, observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

Les prescriptions du code de la route devront être respectées, sauf à tenir compte de la limitation particulière de vitesse ci-dessus stipulée.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappements libres ou brûlants.

Les occupants de l'ensemble immobilier devront, enfin, observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

Les prescriptions du code de la route devront être respectées, sauf à tenir compte de la limitation particulière de vitesse ci-dessus stipulée.

Tous les frais d'entretien, de réparations, de rénovation, de remplacement des branchements, appareils, installations et réseaux, constituant des parties communes, dont notamment les installations électriques et de gaz, y compris, s'il y a lieu, la location, la pose et l'entretien des compteurs communs ;

Et généralement tous les frais d'entretien et de réparations de gros oeuvres et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction ;

1 - a) Les frais de réparations de toutes natures, grosses ou minures du bâtiment, en ses différents éléments, dont notamment celles à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux murs à l'intérieur des locaux et appartements), à la toiture, aux souches et conduits de fumées et de ventilations diverses, aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères et usées au tout-à-l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local) ;

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

1° - Définition

Section II - Charges générales

Les charges de l'ensemble immobilier sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges particulières.

Section I - Principes

CHAPITRE II - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables. La plainte générale la plus proche.

4° - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de son fonctionnement général à l'observation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu l'assemblée générale.

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

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

Les frais de ravèlement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils sont la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais des peintures extérieures des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque local ou appartement ;

c) Les frais d'entretien et de réfection des entrées, couloirs, escaliers, circulations intérieures et dégagements communs, y compris l'escalier desservant les caves et les dépendances communes de l'immeuble ;

d) Les frais d'entretien et de réfection des locaux à usage de services communs généraux ;

e) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes.

- II-a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires ;
 - salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun,
 ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents ;
- b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées etc ;
- c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre II de la quatrième partie ci-après ;
- d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" de l'immeuble et même celles afférentes aux "parties privées", tant en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers propriétaires.

2° - Répartition

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes.

Section III - Charges de chauffage et d'eau chaude

1° - Définition

Les charges de chauffage et d'eau chaude comprennent :
 Les dépenses d'entretien, de réparations et même de remplacement des installations de chauffage collectif et d'eau chaude de l'ensemble immobilier, le prix du combustible, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée, s'il y a lieu, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes. Les dépenses d'entretien et de réparation des locaux de la chaufferie, avec ses accès et annexes ;
 Les frais de location des compteurs d'eau chaude.

2° - Ventilation

L'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter, le prix fixé chaque année par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour 1 M3 multiplié par le nombre total de M3 consommés selon le relevé du compteur général.

Le prix total de l'eau chaude, calculé ainsi qu'il vient d'être dit, sera déduit des dépenses afférentes à la fois à l'eau chaude et au chauffage collectif et le solde sera considéré comme dépenses de chauffage.

3° - Répartition des charges d'eau chaude

Les charges d'eau chaude, seront réparties entre les copropriétaires des locaux desservis au prorata de la consommation indiquée par les compteurs individuels installés dans les-dits appartements et locaux.

Toutefois les frais de réparation et de remplacement des installations d'eau chaude seront répartis sur la base des relevés de consommations annuelles, observation faite que, d'une part, sauf pour le premier exercice, on prendra en considération le relevé de consommations des années écoulées, jusqu'à et y compris la cinquième, et d'autre part, que les dépenses considérées seront réparties entre tous les copropriétaires des lots desservis.

Si la consommation générale relevée par le compteur installé à la sortie de la chaudière est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata des tantièmes de répartition des charges de chauffage.

4° - Répartition des charges de chauffage collectif

Les charges de chauffage collectif seront réparties entre tous les copropriétaires des lots desservis, au prorata de la surface chauffée dans chaque local telle que celle-ci résulte des indications de l'état de répartition des charges ci-après par rapport au total de toutes les surfaces chauffées de l'ensemble immobilier.

En cas de modification des surfaces de chauffe, le tableau de répartition devra être modifié, par les soins du syndic, pour tenir compte des changements survenus.

Les charges de chauffage collectif seront acquittées par les copropriétaires des lots desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparations ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

Section IV - Charges d'eau froide

1° - Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide con-

sommée par la collectivité des copropriétaires (déduction faite de la consommation correspondant aux services d'eau chaude et au chauffage collectif), ainsi éventuellement que le coût de location des compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'immeuble.

2° - Les frais ci-dessus définis au 1° seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété générale sauf si la collectivité des copropriétaires décide de faire procéder à l'installation de compteurs individuels, auquel cas la répartition s'effectuerait au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux par les copropriétaires.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'ensemble immobilier sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété générale.

Section V - Charges des ascenseurs et escaliers

1° - Définition

Les charges afférentes à l'ascenseur et escalier de l'immeuble comprennent :

a) l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur de son mécanisme après de tous les accessoires :

Les frais de fonctionnement de cet appareil : consommation d'électricité, révision périodique, location de compteurs s'il y a lieu...

Éventuellement l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Il est précisé que la copropriété pourra conclure un contrat d'entretien pour l'ascenseur.

b) Les réparations nécessitées par l'usure des marches et des contremarches et s'il y a lieu des revêtements posés dans les escaliers.

c) Les dépenses d'éclairage des escaliers.

2° - Répartition

Feront l'objet d'une répartition entre les locaux intéressés, dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ci-annexé.

Section VI - Dépenses diverses.

1° - Entretien des balcons et terrasses

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la

surveillance de l'Architecte de la copropriété.
Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection
y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité seront
à la charge de la copropriété.

2° - Dépenses afférentes aux cloisons moyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privés qui font l'objet d'une moyenne aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires moyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux copropriétaires moyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

3° - Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie, ceux là seuls bénéficieraient, éventuellement, des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

4° - Reprise 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 de travaux.

5° - Aggravation des dépenses

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

6° - Ramonage

Les frais de ramonage s'il y a lieu seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumées équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

7° - Dépenses afférentes aux parties privées

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

.../...

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

Par ailleurs, l'entretien et la réfection générale des surfaces de stationnement seront assurés en commun aux frais des copropriétaires d'emplacements, conformément aux stipulations de la section IV ci-dessus.

Section VII - Règlement - Provisions - Fonds de prévoyance - Garantie

I - 1° - Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale ;

b) 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.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2° - Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux Chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées préalablement par l'Assemblée Générale.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

II - 1° - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967.

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

2° - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assumé 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 pénalités de retard.

ci-dessus stipulées.

30 - Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extra-judiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours. 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 usufructiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

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

CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ - INDIVISION

HYPOTHEQUES - LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS

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

Section I - Mutations de propriété

10 - Opposabilité du règlement aux co-propriétaires successifs

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

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

20 - Mutations entre vifs

1 - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

En toute hypothèse, le nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faite de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans le groupe d'immeubles, sans préjudice de l'appelation des dispositions de l'article 64 du décret précité.

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

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

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

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits, dans les deux mois du décès, doivent 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 doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

3° - Mutation par décès

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

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

II - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation du groupe d'immeubles. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

II - A défaut de satisfaction aux formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire sera solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dès à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

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

Section II - Indivision - Démembrement de la propriété

I - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndicat 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 syndicat.

II - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufructiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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

I de la présente section.

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

Section III - Hypothèques

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres II et III de la quatrième partie 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 syndicat sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues auxdits chapitres et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction du groupe d'immeubles, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions du chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier, dont la législation spéciale et les statuts, dans ce cas, devront être respectés.

Section IV - Locations - Autorisations d'occuper

I - Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage du groupe d'immeubles ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après, et les obliger dans le bail à exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le non-respect des obligations précitées constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le

syndicat.

Le propriétaire devra aviser le syndicat de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndicat l'exercice, s'il y a lieu, du

privilege mobilier cree par la loi ; il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engage a respecter le present reglement par une copie certifiee par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entree de l'ensemble immobilier pourra etre refusee au beneficiaire tant que le coproprietaire interesse n'aura pas avise le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnee, dans les conditions qui viennent d'etre exposees.

II - Le coproprietaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorises a quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afferente a son lot dans les charges definies au present reglement, comme s'il occupait personnellement les lieux loues ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

Section V - Modification des lots

Chaque coproprietaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres coproprietaires, mais avec l'agrément exprès du syndic, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations necessaires des services administratifs ou des organismes preteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il vaudra et par la suite reunir ou encore subdiviser lesdits lots.

A ce sujet, il est precise que le coproprietaire qui utiliserait la faculte de reunir les lots contigus lui appartenant, pourra utiliser a titre exclusif les couloirs et acces ne desservant que les lots reunis et, eventuellement les fermer.

Sous les memes conditions et reserves, le proprietaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les reunir en un lot unique ou les subdiviser en elements detaches de leurs lots.

En consequence, les coproprietaires interesses auront la faculte de modifier les quotes-parts des parties communes, et des charges de toute nature afferentes aux lots interesses par la modification a condition bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'alienation separee d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la repartition des charges entre ces fractions sera par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise a l'approbation de l'Assemblee generale des coproprietaires interesses statuant par voie de decision ordinaire. A cet effet, le syndic sera tenu de convoquer l'Assemblee dans le delai le plus bref a partir de la notification qui lui en sera faite par le coproprietaire interesse, par lettre recommandee avec demande d'avis de reception.

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

Toute modification permanente de lots, par suite de division, reunion ou vision devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'etat descriptif de division ainsi que de l'etat de repartition des charges generales et speciales.

Le syndic recoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus etendus.

Dans l'interet commun des futurs coproprietaires ou de leurs ayants cause il est stipule qu'au cas ou l'etat descriptif de division ou le reglement de copropriete viendraient a etre modifies, une expedition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicite fonciere devra etre remise :

Le syndicat sera réuni et organisé en Assemblées composées par les copropriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes parts dans les parties communes. Toutefois, lorsque la question de débatue concernera les dépenses relatives aux parties de l'ensemble immobilier et aux éléments d'équipement faisant l'objet des charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

1 - Droit de vote

Section II - Assemblées des copropriétaires

- conditions ci-après exposées.
1. Assemblée des copropriétaires et exécutés par le Syndic dans les
- 4 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutés par le Syndic dans les
- 3 - Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de l'ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.
- 2 - Il sera dénommé Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE SYLVANA
- 1 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat. Le syndicat a pour objet la conservation du groupe d'immeubles et l'Administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 Mars 67 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Section I - Généralités

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
TROISIEME PARTIE

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

Section VI - Actions en justice

- Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.
- Par exception aux dispositions sus-énoncées, il est ici précisé qu'en ce qui concerne les locaux à usage commercial, il pourra être procédé à la réunion de plusieurs de ces locaux dans le but de constituer une grande surface de vente. Cependant cette opération ne sera possible qu'après l'obtention d'une autorisation d'ouverture d'établissement délivrée par les services municipaux intéressés. Si cette réunion est réalisée, le nouveau lot ainsi formé se verra attribuer la somme des quote-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots réunis.
- 1/ Au syndic du groupe d'immeubles alors en fonction ;
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 des minutes.

du jour.
17 Mars 1967 sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre
Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du
ou sur celui d'une des communes limitrophes.

L'Assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le ter-
ritoire de la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier
soumises à la délibération de l'Assemblée.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion
et l'ordre du jour de l'Assemblée qui précisera chacune des questions
ces formalités valant l'envoi de lettres recommandées.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être
remises aux propriétaires, contre récépissé ou émarginement d'un état,
d'envoi.

Le décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date
cité réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du
recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domi-
sans urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres

IV - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires,
cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du dé-
cret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convo-
cation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret
8 du décret du 17 Mars 1967.

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

conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.
Le ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les
convoqué pour le trente juin au plus tard l'Assemblée Générale Annuel-
le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir

II - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il
convocation du syndic.
Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur la

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif ;
éventuellement, elle nommera un syndic suppléant.

I - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard
six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'en-
semble immobilier se trouvera appartenir à des copropriétaires dif-
férents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

2 - Convocation des assemblées

10 juillet 1965.
cette convocation du deuxième alinéa de l'article 22 modifiée de la loi du
nant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'appli-
semblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en te-

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des as-
semblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en te-
semble immobilier se trouvera appartenir à des copropriétaires dif-
férents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Ces décisions particulières ci-dessus seront prises dans les con-
ditions de convocation, de quorum et de majorité visées au pré-
sent règlement, soit au cours d'assemblées générales, soit éven-
tuellement au cours d'assemblées auxquelles les seuls coproprié-
taires intéressés auront été spécialement convoqués, et à leurs
frais.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au Chapitre III de la deuxième partie du présent règlement. Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic. De même en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au Chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au Syndic.

3 - Tenue des Assemblées

I - Au début de chaque réunion, l'Assemblée élit son Président et deux Secrétaires. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assure le Secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Mais, en aucun cas, le syndic, le syndic et ses proposés ne peuvent assister l'Assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

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

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom domicile de chacun des membres de l'Assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émanée par chacun des membres de l'Assemblée 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 le requérant.

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

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

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

III -

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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.

4 -

Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

A)

Décisions ordinaires

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

II -

Les décisions visées ci-dessus sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

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

B)

Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a

de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus; Le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967 ;

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix.

- c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au Chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux b et e du paragraphe B ci-dessus.

I - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires pourront :

- a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus ;
- b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

(B) Décisions extraordinaires

Les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 n'ont pas à être renouvelées.

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

- f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc.....).

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

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communs, d'autres servitudes ou à la cession de droits de moyenneté ;

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement ;

I - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965 :

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

II - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au Chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE II - SYNDIC

Section I - Généralités

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

Il administrera l'ensemble immobilier et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

Section II - Désignation

I - Le syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, ci-dessus qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions de syndic sont renouvelables. Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance. Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au Chapitre I ci-dessus, une personne désignée par la S.C.I. SIVIANA exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés, par le syndic suppléant, s'il en existe un ou par le président du conseil syndical ; à défaut un administrateur provisoire sera désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Section III - Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrement, de fonctionnement, de réparations de toutes choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'ensemble immobilier. Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

A) Entretien et travaux

- Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux en engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin.

d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrement, de fonctionnement et à leur réparation courante ;
- il fera procéder au ramonage des conduits de fumées ou shunts (fusées-ils privés) ;
- il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après ;
- il passera de son propre chef tous contrats, d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 Mars 1967.

II -

Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou renouvellements des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III -

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

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code civil.

IV -

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux réguliers-ement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la section II du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B)

Administration et Gestion

I - La syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'ensemble immobilier et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions

de sa rémunération et de son travail et le congédiera, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

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

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

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

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 la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'ensemble immobilier.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détendra les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

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

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II -

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'ensemble immobilier, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposent à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

Section IV - Pouvoirs d'exécution et de représentation

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

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

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical pourra à tout moment être institué par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision extraordinaire, aux conditions de majorité prévues au 4° C de la section II du chapitre I de la présente partie.

Le Conseil syndical sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée générale, statuant dans les conditions de majorité ci-dessus, fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil.

CHAPITRE IV - SERVICE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I - En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'ensemble immobilier, le syndic pourra à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes.

II - Le syndic fixera les conditions de travail du personnel du syndicat et notamment du concierge.

III - Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du syndic.

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif, qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci, sans que la responsabilité du syndic ou du syndic puisse en rien être recherchée.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

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

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

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

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- I - La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.
- Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.
- Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devant le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.
- II - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :
- 1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'ensemble immobilier).
 - 2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;
 - 3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.
- III - En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privées.
- Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes affectées aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.
- Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privées ou parties communes spéciales incombent aux seuls copropriétaires intéressés.
- Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires.
- Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndicat.
- IV - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V - 1° - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais,

en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements

et installations intérieures réalisés par lui ;

- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion,

les accidents causés par l'électricité et les dégâts

des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité per-

sonnelle, en tant qu'occupant.

2° - Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une

Compagnie notoirement solvable. Le syndicat pourra en deman-

der justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout

moment.

VI - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices

contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois, l'ensemble des copropriétaires pourra fixer le montant

maximum que le syndicat pourra ainsi encaisser au-delà duquel les

fonds devront être déposés en Banque à un compte ouvert au nom du

syndicat dans les conditions fixées par l'Assemblée.

VII - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des

créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou

à la reconstruction.

CHAPITRE III - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale

des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut

décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction

de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du ba-

timent, la remise en état est obligatoire si la majorité des coproprié-

taires sinistrés le demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments

ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes propor-

tions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur

au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet

1965 visées ci-dessus au Chapitre I de la présente partie sont applicables.

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues,

de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la li-

quidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des

copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndicat recevant ex-

pressément compétence et pouvoirs à cet effet.

CHAPITRE IV - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais

plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut

de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre des co-

propriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescri-

vent 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 défendants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III).

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

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

II - Inexécution des clauses et conditions du règlement

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

Pour le cas où l'inexécution sera le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur. Le montant des dommages intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'Assemblée des copropriétaires.

III - Domicile

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