1	2	3	4	5	6
				Report	34.085
323	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 105	8
324	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 106	8
325	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 107	13
326	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 108	12
327	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 109	11
328	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 110	11
329	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 111	14
330	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 112	13
331	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 113	13
332	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 114	13
333	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 115	14
334	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 116	11
335	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 117	11
336	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 118	12
337	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 119	8
338	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 120	11
339	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 121	11
340	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 122	12
341	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 123	14
342	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 124	22
343	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 125	16
344	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 126	19
345	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 127	11
346	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 128	13
347	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 129	9
348	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 130	9
349	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 131	14
				A reporter	34.418

1	2	3	4	5	6
				Report	34.418
350	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 132	13
351	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 133	6
352	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 134	11
353	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 135	11
354	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 136	10
355	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 137	10
356	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 138	18
357	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 139	15
358	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 140	18
359	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 141	15
360	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 142	8
361	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 143	10
362	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 144	11
363	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 145	11
364	B	Unique	R. de C.	Local rangement n° 146	7
365	B	Unique	R. de C.	Studio n° 5	293
366	B	Unique	R. de C.	Studio n° 6	293
367	B	Unique	R. de C.	Studio n° 7	309
368	B	Unique	R. de C.	Studio n° 8	251
369	B	Unique	R. de C.	Appartement n° 9	399
370	B	Unique	1° Etage	Appartement n° 61	693
371	B	Unique	1° Etage	Appartement n° 62	567
372	B	Unique	1° Etage	Chambre individuelle n° 63	200
373	B	Unique	1° Etage	Appartement n° 64	663
374	B	Unique	1° Etage	Appartement n° 65	747
375	B	Unique	1° Etage	Appartement n° 66	609
376	B	Unique	1° Etage	Appartement n° 67	924
				A reporter	40.540

1	2	3	4	5	6
				Report	40.540
37[illegible]	B	Unique	1er Etage	Appartement n° [illegible]	852
37[illegible]	B	Unique	1er Etage	Appartement n° [illegible]	861
37[illegible]	B	Unique	1er Etage	Appartement n° 70	777
38[illegible]	B	Unique	1er Etage	Local rangement n° 166	7
381	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 71	701
382	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 72	722
383	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 73	789
384	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 74	764
385	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 75	651
386	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 76	882
387	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 77	777
388	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 78	780
389	B	Unique	2e Etage	Appartement n° 79	789
390	B	Unique	2e Etage	Local rangement n° 171	7
391	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 80	584
392	B	Unique	3e Etage	Studio n° 81	512
393	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 82	694
394	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 83	677
395	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 84	559
396	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 85	748
397	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 86	715
398	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 87	706
399	B	Unique	3e Etage	Appartement n° 88	790
400	B	Unique	3e Etage	Local rangement n° 172	7
401	B	Unique	4e Etage	Appartement n° 89	748
402	B	Unique	4e Etage	Appartement n° 90	778
403	B	Unique	4e Etage	Studio n° 91	609
				A reporter	58.059

1	2	3	4	5	6
				Report	58.059
404	B	Unique	4° Etage	Studio n° 92	378
405	B	Unique	4° Etage	Appartement n° 93	673
406	B	Unique	4° Etage	Studio n° 94	567
407	B	Unique	4° Etage	Studio n° 95	579
408	B	Unique	4° Etage	Appartement n° 96	610
409	B	Unique	4° Etage	Local rangement n° 173	8
410	B	Unique	5° Etage	Appartement n° 97	631
411	B	Unique	5° Etage	Appartement n° 98	1.072
412	B	Unique	5° Etage	Studio n° 99	680
413	B	Unique	5° Etage	Studio n° 100	399
414	B	Unique	5° Etage	Appartement n° 101	833
415	B	Unique	5° Etage	Appartement n° 102	698
416	B	Unique	5° Etage	Local rangement n° 174	8
417	B	Unique	6° Etage	Studio n° 103	415
418	B	Unique	6° Etage	Appartement n° 104	841
419	B	Unique	6° Etage	Studio n° 105	462
420	B	Unique	6° Etage	Studio n° 106	252
421	B	Unique	6° Etage	Appartement n° 107	967
422	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 19	58
423	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 20	58
424	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 21	58
425	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 22	58
426	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 23	42
427	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 24	42
428	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 25	58
429	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 26	42
430	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 17	50
				A reporter	68.648

1	2	3	4	5	6
				Report	68.648
431	C	Unique	R. de C.	Emplacement de voiture n° 18	58
432	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 147	9
433	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 148	11
434	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 149	14
435	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 150	6
436	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 151	13
437	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 152	10
438	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 153	24
439	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 154	20
440	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 155	23
441	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 156	16
442	C	Unique	R. de C.	Local rangement n° 157	16
443	C	Unique	R. de C.	Studio n° 108	484
444	C	Unique	R. de C.	Studio n° 109	463
445	C	Unique	R. de C.	Appartement n° 110	535
446	C	Unique	R. de C.	Appartement n° 111	464
447	C	Unique	1° Etage	Emplacement de voiture n° 111	59
448	C	Unique	1° Etage	Emplacement de voiture n° 112	59
449	C	Unique	1° Etage	Emplacement de voiture n° 113	59
450	C	Unique	1° Etage	Emplacement de voiture n° 114	59
451	C	Unique	1° Etage	Emplacement de voiture n° 115	30
452	C	Unique	1° Etage	Studio n° 119	505
453	C	Unique	1° Etage	Studio n° 112	526
454	C	Unique	1° Etage	Studio n° 113	442
455	C	Unique	1° Etage	Appartement n° 114	569
456	C	Unique	1° Etage	Appartement n° 115	535
457	C	Unique	1° Etage	Studio n° 116	414
				A reporter	74.071

1	2	3	4	5	6
				Report	74.071
458	C	Unique	1° Etage	Studio n° 117	505
459	C	Unique	1° Etage	Studio n° 118	421
460	C	Unique	2° Etage	Local rangement n° 158	24
461	C	Unique	2° Etage	Local rangement n° 159	16
462	C	Unique	2° Etage	Local rangement n° 160	16
463	C	Unique	2° Etage	Appartement n° 120	514
464	C	Unique	2° Etage	Appartement n° 121	581
465	C	Unique	2° Etage	Studio n° 122	513
466	C	Unique	2° Etage	Studio n° 123	547
467	C	Unique	2° Etage	Studio n° 124	347
468	C	Unique	2° Etage	Appartement n° 125	741
469	C	Unique	2° Etage	Appartement n° 126	674
470	C	Unique	2° Etage	Appartement n° 127	632
471	C	Unique	2° Etage	Appartement n° 128	674
472	C	Unique	2° Etage	Studio n° 129	295
473	C	Unique	3° Etage	Studio n° 130	484
474	C	Unique	3° Etage	Appartement n° 131	602
475	C	Unique	3° Etage	Studio n° 161	253
476	C	Unique	3° Etage	Appartement n° 132	695
477	C	Unique	3° Etage	Studio n° 133	351
478	C	Unique	3° Etage	Appartement n° 134	690
479	C	Unique	3° Etage	Studio n° 135	572
480	C	Unique	3° Etage	Studio n° 136	484
481	C	Unique	3° Etage	Appartement n° 137	674
482	C	Unique	3° Etage	Studio n° 138	484
483	C	Unique	4° Etage	Studio n° 139	492
484	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 140	632
				A reporter	86.984

1	2	3	4	5	6
				Report	86.984
485	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 141	842
486	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 142	623
487	C	Unique	4° Etage	Studio n° 143	355
488	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 144	766
489	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 145	724
490	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 146	539
491	C	Unique	5° Etage	Studio n° 147	505
492	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 148	665
493	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 149	732
494	C	Unique	5° Etage	Studio n° 150	261
495	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 151	724
496	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 152	758
497	C	Unique	5° Etage	Studio n° 153	559
498	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 154	619
499	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 155	644
500	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 156	884
501	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 157	585
502	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 158	779
503	C	Unique	7° Etage	Appartement n° 159	707
504	C	Unique	7° Etage	Appartement n° 160	745
				TOTAL	100.000/ 100.000°

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Chapitre I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 5

Objet

Le présent règlement est établi en conformité des dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept fixant le statut de la co-propriété des immeubles bâtis, à l'effet de :

- Déterminer les *" parties privatives "* affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire et les *" parties communes "* à l'usage collectif des co-propriétaires ;

- Définir les diverses catégories de charges, conformément à l'article 10 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article premier du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept ;

- D'établir les droits et obligations des co-propriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;

- De fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'ensemble immobilier ;

- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Une copie du présent règlement de co-propriété sera délivrée à chaque co-propriétaire.

1	2	3	4	5	6
				Report	86.984
485	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 141	842
486	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 142	623
487	C	Unique	4° Etage	Studio n° 143	355
488	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 144	766
489	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 145	724
490	C	Unique	4° Etage	Appartement n° 146	539
491	C	Unique	5° Etage	Studio n° 147	505
492	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 148	665
493	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 149	732
494	C	Unique	5° Etage	Studio n° 150	261
495	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 151	724
496	C	Unique	5° Etage	Appartement n° 152	758
497	C	Unique	5° Etage	Studio n° 153	559
498	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 154	619
499	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 155	644
500	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 156	884
501	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 157	585
502	C	Unique	6° Etage	Appartement n° 158	779
503	C	Unique	7° Etage	Appartement n° 159	707
504	C	Unique	7° Etage	Appartement n° 160	745
				TOTAL	100.000/ 100.000°

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Chapitre I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 5

Objet

Le présent règlement est établi en conformité des dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept fixant le statut de la co-propriété des immeubles bâtis, à l'effet de :

- Déterminer les *" parties privatives "* affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire et les *" parties communes "* à l'usage collectif des co-propriétaires ;

- Définir les diverses catégories de charges, conformément à l'article 10 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article premier du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept ;

- D'établir les droits et obligations des co-propriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;

- De fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'ensemble immobilier ;

- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Une copie du présent règlement de co-propriété sera délivrée à chaque co-propriétaire.

Chapitre II

DISTINCTION ENTRE " PARTIES PRIVATIVES " ET " PARTIES COMMUNES "

Article 6

Définition des " parties privatives "

Les *" parties privatives "* sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque co-propriétaire, c'est-à-dire :

Les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

Les carrelages, dalles et en général tous revêtements ;

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont *" parties communes "*) ;

Les cloisons intérieures avec leurs portes ;

Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers, les portes palières ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central ;

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets ;

Les installations de la cuisine, éviers, etc ... ;

Les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces ;

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

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre et les séparations des caves, chambres et ateliers seront mitoyennes entre les co-propriétaires voisins.

Article 2

Définition des " parties communes "

Les *" parties communes "* sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les co-propriétaires.

Elles comprennent, notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites et des jardins, espaces verts, voies de dessertes et aires de stationnement ;

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

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

Les ouvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les conduits de fumées (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, les vide-ordures (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines, les antennes collectives ;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, des chambres et des ateliers, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts ;

La loge du gardien et sa cave et les autres locaux communs tels que salles de réunions, bureaux, toilettes et dégagements à usage collectif ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage intérieures et extérieures, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui seront " *parties privatives* ") ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Chapitre III

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Article 8

Usage de l'ensemble immobilier

Il est rappelé ici, conformément aux articles huit et neuf de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq :

- Que le règlement de co-propriété détermine la destination des parties, tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserves des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ;

- Que le règlement de co-propriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des co-propriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation ;

- Que chaque co-propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres co-propriétaires ni à la destination de l'ensemble immobilier.

Et, conformément à l'article dix :

- Que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ;

- Et qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article cinq de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 9

Usage des " parties privatives "

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1°) *Occupation* :

Appartements :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les co-propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

2°) *Bruits - Troubles de voisinage* :

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

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

Les co-propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité d'un bâtiment ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

3°) *Utilisation des fenêtres et balcons* :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

4°) *Harmonie de l'ensemble immobilier* :

L'harmonie de l'ensemble immobilier sera assurée principalement par l'Assemblée Générale du syndicat des co-propriétaires, sous le contrôle de l'architecte qui l'a conçu. Celui-ci pourra, quand bon lui semblera, être déchargé de ce contrôle. Dans ce cas, l'Assemblée Générale du syndicat pourra désigner l'architecte de son choix.

Les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une " *partie privative* ", sans l'autorisation de l'architecte de l'opération et de l'Assemblée Générale du syndicat.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'Assemblée Générale du syndicat, après accord de l'architecte.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque co-propriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par le syndic.

Les portes d'entrée des appartements et bureaux ne pourront être modifiées qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale du syndicat.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-propriétaires.

5°) *Plaques indicatrices* :

Les personnes exerçant une profession dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, savoir : à l'entrée de l'ensemble et à l'entrée du bâtiment dans lequel se trouvent situés leurs locaux professionnels. Le modèle et l'emplacement de chacune de ces deux catégories de plaques seront fixés par le syndic.

6°) *Enseignes* :

Appartements :

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque. Toutefois, le maître de l'ouvrage, jusqu'à la vente du dernier lot lui appartenant, est autorisé à utiliser les parties communes de l'ensemble pour apposer toutes enseignes, panneaux, affiches ou fléchages qui s'avèreraient nécessaires à la commercialisation du programme.

7°) *Réparations - Accès des ouvriers* :

Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux " *parties communes* ", quelle qu'en soit la durée et livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Si besoin est, les co-propriétaires devront également leur livrer l'accès de leurs parties privatives ou des parties dont ils ont la jouissance exclusive.

8°) *Libre accès* :

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

9°) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :

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

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

10°) Responsabilité :

Tout co-propriétaire restera responsable, à l'égard des autres co-propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

11°) Ramonages :

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque co-propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

12°) Surcharge des planchers :

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

13°) Modifications intérieures des locaux :

Chaque co-propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son lot, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du co-propriétaire faisant exécuter les travaux. Ce co-propriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 10

Usage des " parties communes "

1° - Chacun des co-propriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

2° - Toutes les parties communes intérieures ou extérieures, notamment les passages, allées, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages, aucun travail de ménage, les tapis ne pourront être secoués ou brossés que jusqu'à dix heures du matin.

3° - Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des co-propriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques momentanément déposés en quelqu'endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements. Le syndicat ne pourra encourir de responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clefs de son appartement au gardien qui, dès lors, serait considéré comme son mandataire, de même aucune responsabilité ne peut incomber au syndicat à raison des menus travaux que le gardien peut effectuer pour le compte d'un co-propriétaire ou occupant, qui assurera seul les risques de cette situation.

4° - Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndicat des co-propriétaires, en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

5° - Le stationnement des voitures automobiles est interdit en dehors des emplacements de parkings.

Article 11

Occupation et usage des emplacements de voitures

Les co-propriétaires des emplacements de voitures sont soumis aux droits et obligations prévus au présent titre. Toutefois, les emplacements de voitures pourront être utilisés à des fins bourgeoises ou autres, selon la destination qu'entendent leur donner leurs propriétaires.

Les co-propriétaires d'emplacements de voitures sont, en outre, soumis aux dispositions ci-après :

- Les emplacements de voitures ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules, il ne pourra y être déposé aucun objet ou matériau quelconque ;

- L'emploi des trompes et avertisseurs ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Les garages ne pourront servir qu'au remisage, il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Des appareils extincteurs, facilement accessibles, devront y être placés aux frais des occupants. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'Assurances, sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

Les emplacements de voitures pourront être transformés en boxes. Cette transformation pourra être réalisée, sans qu'elle ait besoin d'être autorisée par l'Assemblée Générale du syndicat des co-propriétaires, sauf si les prescriptions administratives de sécurité ou d'hygiène et si des impératifs techniques s'y opposaient.

Article 12

Service de l'ensemble immobilier - Gardien

Le service de l'ensemble immobilier est assuré par un gardien qui est choisi par le syndic, dont il exécute les ordres.

Le gardien habite dans les locaux spécialement affectés à cet effet, ses fonctions seront définies par le syndic.

Il a la garde des clefs donnant accès aux sous-sols, renfermant les divers appareils à l'usage des bâtiments, aux caves communes et aux colonnes montantes.

Il doit aviser immédiatement le syndic de tout accident susceptible de nuire à l'ensemble immobilier et de toute dégradation ou détérioration dont il aurait connaissance, de façon que toute mesure utile soit prise sans tarder.

Chapitre IV

CHARGES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES DE LA CO-PROPRIETE

Article 13

Charges générales - Répartition

1° - Définition :

Les charges communes générales à l'ensemble des co-propriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes de l'article 14 ci-après. Les charges générales comprennent notamment :

Les impôts communs, c'est-à-dire, ceux qui sont afférents au sol et aux bâtiments qui sont parties communes générales ;

Les salaires des gardiens, concierges et préposés à la co-propriété et ses accessoires ;

Les dépenses afférentes aux clôtures du terrain, aux entrées communes, à leurs portes et décoration, aux locaux des services communs, transformateurs, compteurs, poubelles, branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts ;

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier, pour les travaux intéressant toute la propriété ;

Les primes d'assurance des services communs à l'ensemble des co-propriétaires ;

La consommation d'eau et d'électricité des parties communes générales ;

Les ustensiles, matériel et fournitures d'entretien général ;

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction dans la mesure où tous les lots y ont un intérêt commun.

2° - *Répartition* :

Les charges générales sont réparties entre les co-propriétaires au prorata des quotes-parts de co-propriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

Article 14

Charges spéciales

Répartition

1° - *Définition* :

Les charges spéciales comprennent :

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

L'entretien, les réparations et le remplacement des ascenseurs, de leurs agrés et accessoires et des tapis posés dans l'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires) ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers ;

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;

Le coût de la location des compteurs.

2° - *Répartition* :

Les charges spéciales sont réparties entre les lots privatifs, ainsi qu'il est indiqué au tableau ci-après.

Les lots non compris dans ladite répartition ne participent pas aux charges.

BATIMENT A

LOTS	Charges d'ascenseurs en /millièmes	LOTS	Charges d'ascenseurs en /millièmes
112	13	Report	431
113	11	208	9
114	13	209	33
115	13	210	16
152	13	211	10
153	18	212	26
154	18	213	26
155	13	214	36
156	13	215	16
157	15	216	16
158	18	217	26
160	18	218	20
161	18	219	20
194	12	220	10
195	20	224	37
196	18	225	11
197	9	226	22
198	12	227	15
199	18	228	37
200	18	229	29
201	18	230	15
202	18	231	15
203	23	232	16
204	14	233	12
205	29	234	44
206	21	235	20
207	9	236	32
A reporter	431	TOTAL	1.000/ 1.000e

BATIMENT B

LOTS	Charges d'ascenseurs en /millièmes	LOTS	Charges d'ascenseurs en /millièmes
365	10	Report ...	483
366	10	394	23
367	10	395	14
368	7	396	21
369	12	397	18
370	19	398	21
371	13	399	28
372	6	401	25
373	17	402	25
374	19	403	15
375	15	404	8
376	27	405	23
377	21	406	23
378	23	407	18
379	23	408	23
381	21	410	19
382	21	411	36
383	23	412	19
384	21	413	9
385	17	414	28
386	23	415	25
387	23	417	12
388	26	418	27
389	26	419	12
391	21	420	9
392	11	421	36
393	18		
A reporter	483	TOTAL	1.000/ 1.000e

BATIMENT C

LOTS	Charges d'ascenseurs en /millièmes	LOTS	Charges d'ascenseurs en /millièmes
463	18	Report	455
464	25	486	24
465	14	487	12
466	18	488	31
467	9	489	31
468	28	490	18
469	21	491	24
470	18	492	35
471	23	493	35
472	9	494	10
473	19	495	31
474	27	496	38
475	11	497	24
476	21	498	30
477	11	499	30
478	27	500	47
479	19	501	23
480	8	502	35
481	24	503	29
482	16	504	38
483	21		
484	31	TOTAL ...	1.000/ 1.000°
485	37		
A reporter	455		

Article 15

Contribution aux charges

La contribution de chacun des co-propriétaires dans les charges communes est due même en l'absence de toute occupation.

Chapitre V

MUTATION DE PROPRIETE - LOCATIONS - CONSTITUTION DE DROITS REELS - MODIFICATION DES LOTS

Article 16

Mutations entre vifs

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, à titre particulier ou universel, l'ancien co-propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. Il ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision.

Le nouveau co-propriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, le syndic doit adresser au Notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du co-propriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

1° - Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale, mais non encore exécutée.

2° - Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

A défaut par le vendeur de présenter au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'acquéreur doit donner avis de la mutation au syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Avant l'expiration du délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu par l'acquéreur, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement de la créance du syndicat.

L'opposition doit, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance et contenir élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans le délai sus-indiqué.

Article 17

Mutations par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. 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 évènement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions de l'article 16 ci-dessus sont applicables.

Article 18

Election de domicile

En toute hypothèse, le nouveau co-propriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du gardien de l'ensemble immobilier.

Les notifications et mises en demeure prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Article 19

Locations

Le co-propriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire du présent règlement de co-propriété et l'obliger à en exécuter les prescriptions.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le co-propriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

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

Article 20

Constitution de droits réels

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, si ces documents ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Article 21

Modification des lots

Les co-propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article onze de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, conformément à l'article vingt quatre de ladite loi.

Bien entendu, tout co-propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE LA CO-PROPRIETE

Chapitre VI

SYNDICAT

Section 1

SYNDICAT - FONCTIONNEMENT

Article 22

Constitution - Objet - Qualités

La collectivité des co-propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-propriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété.

Article 23

Fonctionnement

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des co-propriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des co-propriétaires est régi par la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux co-propriétaires. Il prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est dans l'ensemble immobilier ou en tout autre lieu choisi par l'Assemblée des co-propriétaires.

Section 2

ASSEMBLEE GENERALE DES CO-PROPRIETAIRES

Article 24

Première réunion

Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Au cours de cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera si bon lui semble un syndic suppléant. Jusqu'à cette réunion un syndic provisoire sera désigné par le maître de l'ouvrage.

Par la suite, les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du syndic.

Article 25

Convocation

Le syndic convoquera l'Assemblée Générale des co-propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par des co-propriétaires représentant au moins le quart de l'ensemble des voix, soit par le conseil syndical, s'il en existe un.

La demande doit être adressée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Faute par le syndic de réunir l'Assemblée, celle-ci est valablement convoquée par le Président du conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical ou que le Président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout co-propriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article cinquante du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Les convocations seront adressées aux co-propriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux co-propriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux co-propriétaires ayant émargé.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien co-propriétaire ou au domicile par lui élu.

Article 26

Contenu des convocations et documents annexes

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

a) Documents annexes :

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

1° - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes.

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

3° - Le projet de modification du règlement de co-propriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges lorsque l'Assemblée est appelée à modifier ces actes.

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux.

b) Ordre du jour complémentaire :

Dans les six jours de la convocation, tout co-propriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

Section 3

TENUE DES ASSEMBLEES

VOIX - MAJORITE - QUORUM

Article 27

Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'Assemblée est présidée par le co-propriétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété. En cas d'égalité, la désignation du Président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété tant en leur nom que comme mandataire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des co-propriétaires présents ou représentés, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est émargée par chaque co-propriétaire présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Article 28

Représentation des co-propriétaires

Les co-propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-propriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 29

Modalités des délibérations

Procès-verbaux

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président, les scrutateurs et le secrétaire.

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

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

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

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

Article 30

Nombre de voix des co-propriétaires

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

Toutefois, lorsqu'un co-propriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies à l'article quatorze du présent règlement, seuls les co-propriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Article 31

Majorités

1° - Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés sauf dans les cas prévus ci-après.

2° - Sont adoptées à la majorité des voix de tous les co-propriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées au 1° du présent article ;

b) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

et conformes à la destination de celui-ci.

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

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

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

f) La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article.

3° - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix des décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe d) du paragraphe 2 ci-dessus ;

b) La modification du règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés au paragraphe c) du paragraphe 2 ci-dessus.

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-propriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Article 32

Effet des décisions

Les décisions régulièrement prises obligent tous les co-propriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie du procès-verbal de l'Assemblée, certifiée par le syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Le délai stipulé audit article pour contester les décisions de l'Assemblée Générale court à compter de la notification ci-dessus prévue.

Chapitre VII

SYNDIC

Article 33

Nomination

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-propriétaires. Il peut être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

Article 34

Rémunération - Durée des fonctions

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans. Elle est renouvelable.

Article 35

Révocation - Démission

L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les co-propriétaires au moins trois mois à l'avance.

Article 36

Empêchement - Carence

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la co-propriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 49 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 37

Mission du syndic

Le syndic est chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-propriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ;

- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et en cas d'urgence de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde des bâtiments ;

- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et notamment par l'article dix huit de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 38

Avances - Provisions

Les co-propriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours

présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent.

2° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3° - En cours d'exercice et au gré du syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite Assemblée.

Article 39

Intérêts de retard

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au co-propriétaire défaillant.

Article 40

Substitution

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

Article 41

Travaux urgents

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les co-propriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Chapitre VIII

CONSEIL SYNDICAL

Article 42

Conformément à l'article vingt et un de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, un conseil syndical peut à tout moment être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il agira conformément aux prescriptions édictées par le décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Les membres de ce conseil, choisis obligatoirement parmi les co-propriétaires, sont élus pour un an par l'Assemblée Générale ; ils sont rééligibles et leurs fonctions sont gratuites ; ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale.

Le conseil syndical élit un Président ; il se réunit à la demande du Président au moins une fois par semestre ; il peut en outre être réuni à la demande de l'un de ses membres ou à celle du syndic.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés.

Le conseil syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au syndic.

Le conseil syndical sera composé de membres titulaires et d'autant de membres suppléants.

Chapitre IX

Article 43

Constitution de syndicats secondaires

Les co-propriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments ou groupe de bâtiments pourront, réunis en Assemblée Générale, décider aux conditions de majorité prévues à l'article vingt cinq de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments sous réserve des droits résultant pour les autres co-propriétaires des dispositions du présent règlement de co-propriété.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal s'il en existe un.

Chapitre X

Article 44

Assurances

Le syndicat sera assuré contre :

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

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

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...).

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

Article 45

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Article 46

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

Article 47

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des co-propriétaires désigné par l'Assemblée Générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

Article 48

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilèges aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale, le syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION - RECONSTRUCTION -

Article 49

Améliorations - Additions - Surélévations

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles trente à trente sept de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 50

Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles trente huit à quarante et un de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

CINQUIEME PARTIE

Article 51

Constitution de co-propriétés distinctes

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les co-propriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en Assemblée Spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article vingt cinq de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la co-propriété initiale pour constituer une co-propriété séparée.

L'Assemblée Générale statue à la majorité prévue audit article 25 sur la demande formulée par l'Assemblée Spéciale.

Le règlement de co-propriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de co-propriété par chacun des syndicats.

Le syndicat initial ne peut être dissout tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des co-propriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, à la gestion et, éventuellement, à l'exécution de ces ouvrages, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq.

Le transfert de propriété de ces éléments communs peut être décidé, au profit de l'organisme qui en reprend la charge, par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article vingt cinq de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

S I X I E M E P A R T I E

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'EDIFICATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le maître de l'ouvrage aura le droit de modifier la description des lots dont il est propriétaire. Cette modification pourra consister en :

- Un fractionnement ou une réunion de lots ;

- Une nouvelle division résultant d'une modification totale ou partielle de la distribution intérieure d'un ou plusieurs bâtiments ou des locaux composant ceux-ci.

Les modifications ainsi décidées feront l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division et des clauses relatives à la répartition des charges contenues dans le présent règlement, lequel acte sera établi par le maître de l'ouvrage.

Les nouveaux lots créés devront avoir la même valeur globale que les lots supprimés et comprendre une part de co-propriété et des participations aux charges, égales globalement à celles des lots supprimés. La répartition entre les lots nouvellement créés, des charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration des parties communes, sera faite proportionnellement aux valeurs relatives de ces lots. Celle des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, sera faite en fonction de l'utilité de ces services et éléments, pour chaque lot.

En outre, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de réaliser par tranches l'ensemble immobilier ci-dessus décrit, à toutes époques de son choix et sans que les co-propriétaires puissent lui réclamer des indemnités.

Jusqu'à l'achèvement complet de l'ensemble immobilier, les charges communes, à l'exception des impôts, seront réparties entre les seuls co-propriétaires des bâtiments construits (et des aires de stationnement pour voitures, livrées à leurs propriétaires).

Paris la trente septembre mil neuf cent soixante douze
suit la mention :
LU ET APPROUVE signé JEAN.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, appartient à la *" S.C.I. DU 182 BOULEVARD DE LA PLAGE A ARCACHON "*, pour l'avoir acquis de la S.C.I. RESIDENCE RUSKIN, aux termes d'un acte reçu par Maître MEUNIER, Notaire à ARCACHON, le vingt quatre mars mil neuf cent soixante douze.

Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE RUSKIN :

- Suivant acte reçu par Maître MEUNIER, Notaire à ARCACHON et Maître Francis MAIGRET, Notaire à BORDEAUX, le huit juillet mil neuf cent soixante neuf,

La Société Civile Immobilière " S.C.I. RESIDENCE RUSKIN " a acquis de :

Monsieur Bertrand Marie René Etienne de GRATELOUP, Officier en Retraite, demeurant à DAIGNAC (Gironde), Château de PRESSAC, époux de Madame Jacqueline Marie Françoise de LEISSEGUES ROZAVEN, né à BORDEAUX, le huit septembre mil neuf cent un,

Mademoiselle Geneviève Marie Germaine de GRATELOUP, Bibliothécaire, demeurant à PARIS, rue du Faubourg Saint-Honoré numéro 178, célibataire majeure, née à DAIGNAC (Gironde), le dix huit juin mil neuf cent trente huit,

Mademoiselle Monique Marie Thérèse de GRATELOUP, Etudiante, demeurant à PARIS (huitième arrondissement), rue du Faubourg Saint-Honoré numéro 178, célibataire majeure, née à DAIGNAC (Gironde), le quatre avril mil neuf cent quarante deux,

Et Madame Odile Maire-Claire de GRATELOUP, sans profession, épouse de Monsieur Etienne SECONDAT de MONTESQUIEU, avec lequel elle demeure à DAIGNAC (Gironde) Château de PRESSAC, née à DAIGNAC (Gironde), le vingt février mil neuf cent trente deux.

L'immeuble dont la désignation suit :

Commune d'ARCACHON (Gironde),

Un immeuble situé 182 boulevard de la Plage et 23 et 25 rue Nathaniel Jonhston, avec chemin privé de trois mètres soixante cinq centimètres de largeur, aboutissant sur le boulevard de la Plage, numéro 178, entre les numéros 176 et 180,

Sur lequel existaient deux villas dénommées : " VILLA RUSKIN " et " VILLA KELOU ", avec dépendances destinées à être démolies, jardin autour.

ORIGINE ANTERIEURE

Le terrain ci-dessus désigné appartenait indivisément à Monsieur BERTRAND de GRATELOUP, Mademoiselle Geneviève de GRATELOUP, Mademoiselle Monique de GRATELOUP et Madame Odile de GRATELOUP, épouse de Monsieur Etienne SECONDAT de MONTESQUIEU, pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Marie Marguerite Claire de TRINCAUD-LATOUR, épouse de Monsieur Bertrand Marie René Etienne de GRATELOUP, née à BORDEAUX, le dix sept janvier mil neuf cent, décédée en son domicile de DAIGNAC (Gironde), le vingt neuf juillet mil neuf cent quarante neuf, laissant :

1° - Son mari susnommé, avec lequel elle était mariée en premières noces, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MAIGRET, l'un des Notaires soussignés, le sept mai mil neuf cent trente et un et auquel elle avait fait des legs particuliers, aux termes de son testament reçu par ledit Maître MAIGRET, le premier juillet mil neuf cent quarante neuf.

2° - Et les trois filles nées de son mariage :

Mesdemoiselles Odile, Geneviève et Monique de GRATELOUP,

Ainsi que le tout est constaté dans l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès de Madame de GRATELOUP, par ledit Maître MAIGRET, en date à son commencement du dix sept novembre mil neuf cent quarante neuf.

Une attestation de propriété concernant notamment l'immeuble présentement vendu a été dressée par ledit Maître MAIGRET, le premier juillet mil neuf cent quarante neuf, dont une expédition a été publiée au troisième Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le cinq août mil neuf cent quarante neuf, volume 2632, numéro 9.

Madame Marie Marguerite Claire de TRINCAUD-LATOUR, épouse de Monsieur de GRATELOUP, susnommée, avait elle-même recueilli ledit immeuble

dans la succession de son père, Monsieur Joseph Albert Marcel de TRINCAUD-LATOUR, en son vivant sans profession, demeurant au Château de PRESSAC à DAIGNAC, né à BORDEAUX, le quatre janvier mil huit cent soixante cinq, décédé intestat à BORDEAUX, place Amélie Raba Léon où il se trouvait momentanément le quatre novembre mil neuf cent quarante cinq, veuf en premières noces, non remarié, de Madame Henriette Clémentine Marthe Marie de SALLETTES, décédée à BORDEAUX, le vingt huit janvier mil neuf cent, laissant pour seule héritière la fille unique née de son mariage, Madame de GRATELOUP.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur de TRINCAUD-LATOUR, par Maître MAIGRET, Notaire susnommé, le neuf novembre mil neuf cent quarante cinq.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Ce même immeuble appartenait à Monsieur Joseph Albert Marcel de TRINCAUD-LATOUR, savoir :

- PARTIE, pour lui avoir été attribué sans soulte à sa charge aux termes d'un acte contenant partage de la succession de son père Monsieur Albert Augustin de TRINCAUD-LATOUR, en son vivant Banquier, décédé en son domicile à BORDEAUX, rue d'Aviau numéro 2, le vingt six novembre mil neuf cent deux ab intestat, reçu par Maître LARNAUDE, Notaire à BORDEAUX, le vingt six juin mil neuf cent trois, en nue-propriété seulement, sous l'usufruit de Madame Marguerite Anne Coralie Célédonie BESSIERES, sans profession, veuve de Monsieur Albert Augustin de TRINCAUD-LATOUR, sa mère, depuis décédée à ARCACHON, le vingt huit janvier mil neuf cent quinze.

Le décès dudit Monsieur Albert Augustin de TRINCAUD-LATOUR est constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître LARNAUDE, Notaire susnommé, le quinze janvier mil neuf cent trois.

- Et AUTRE PARTIE, pour l'avoir acquise de Monsieur Jean MATHIEU en famille Ludovic, Négociant et Madame Catherine Adélia MONY, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BORDEAUX, Cours Balguerie, numéro 174, aux termes d'un acte reçu par Maître Gaston

DUPIN, Notaire à GUJAN-METRAS, le vingt sept octobre mil neuf cent six. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte, les vendeurs avaient déclaré :

Qu'ils étaient mariés en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LECHER, Notaire à BORDEAUX, le dix janvier mil huit cent soixante trois, sans aucune clause restrictive de la capacité civile de la femme,

Monsieur MATHIEU, qu'il a eu la tutelle légale de ses trois neveux et nièce, Léon MONY, Rachel MONY et Madeleine MONY, dont le dernier né était âgé de vingt huit ans alors et à qui il avait rendu son compte de tutelle suivant acte reçu sans sa date par Maître LICHER, Notaire à BORDEAUX,

Madame MATHIEU, qu'elle n'avait pas rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au troisième Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le seize novembre mil neuf cent six, volume 235, numéro 60. L'état délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypohtèques, du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, a révélé l'existence d'une inscription radiée depuis lors, ainsi que le déclarent les vendeurs et au surplus, périmée depuis fort longtemps.

Renvois ----/- S.G.M.I../.
---//- cent./.
---///- aux termes d'un acte qui sera reçu par Me MEUNIER Notaire associé soussigné, un instant aaprès lesprésentes./.

Le soussigné Me Jean Claude MEUNIER Notaire associé de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarialà la résidence d'Arcachon et dénommée "Jean Claude MEUNIER, Claude BONHOURE et Jean Bernard LAFON Notaires associés" certifie :

1°) La présente copie établie sur cent quatre vingt cinq pages exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinées à la formalité unique de publicité foncière et d'enregistrement et approuve trois renvois, vingt barres tirées dans des blancs,

2°) Et il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées au présent document telle qu'elle figure en tête des présentes à la suite de leur nom et dénomination lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 182 BOULEVARD DE LA PLAGE A ARCACHON sur le vu de l'acte sous signatures privées contenant ses statuts, en date à PARIS du seize mars mil neuf cent soixante douze.

Feuillet pour 88 à 85 et 171, 182, 3rd de la Plage et 35 Rue Nationale Jolas
Précédemment approuve deux renvois
et un mot rayé dans le corps de l'acte
et d'elles

Notaire Associé à ARCACHON (GIRONDE)

185