

24 FEV. 1989

78.42.17.47

PARDEVANT Maître Michel BARRET-DELAYE, notaire à LYON, soussigné,

A COMPARU

Monsieur Jean-Louis GIRAUD, Directeur d'Agence SEERI, domicilié à LYON (2°) 77, rue Président Edouard Herriot,

Agissant au nom et pour le compte de la société dénommée "SEERI REGIONS", Société Anonyme au capital de un million de francs, dont le siège social est à LYON (69002) 77, rue du Président Edouard Herriot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, sous le n° B 324 612 969.

Ladite société elle-même gérante de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE SAINT ROCH, au capital de 10 000 Francs, dont le siège est à LYON (2°) 77, rue Président Edouard Herriot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, sous le n° D 333 603 074,

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Me NORMAND, notaire associé à PARIS, les 26 Juin 2, 3 et 8 Juillet 1985, pour une durée de 20 années.

Etant précisé :

- Que la Société Anonyme SEERI REGIONS, agit en qualité de Gérante de la S.C.I RESIDENCE SAINT ROCH, en vertu de l'article 31 des statuts de ladite société, susvisés.

- Que Monsieur JOURDE agit au nom de SEERI REGIONS, en vertu de la délégation de pouvoirs que lui a consentie :

Monsieur Charles SALPHATI, Président du Conseil d'Administration de SEERI REGIONS, demeurant à PUTEAUX LA DEFENSE (hauts de Seine) 20 bis, jardins Boieldieu, suivant acte reçu par Me Jean-Michel NORMAND, notaire associé à PARIS, le 29 Juillet 1987, dont le brevet original est demeuré annexé à la minute de la vente reçue le 2 Décembre 1987 par Me BARRET-DELAYE, notaire soussigné, par Mme Vve CHAMPAGNAT à la S.C.I RESIDENCE SAINT ROCH.

Monsieur Charles SALPHATI ayant lui-même agi dans ladite délégation, en qualité de Président du Conseil d'Administration de SEERI REGIONS, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société, tenue le 30 Juin 1986, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré, conformément à la loi et aux statuts et dont copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial Jean Michel NORMAND et Gilbert ETASSE, notaires associés à PARIS (20°) 312, rue des Pyrénées, le 29 Décembre 1986.

LEQUEL, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

I.- PARCELLE DE TERRAIN SUR LEQUEL EST EN COURS D'EDIFICATION L'IMMEUBLE OBJET DU PRESENT ACTE :

L'immeuble objet du présent règlement de copropriété et état descriptif de division, est en cours d'édification sur :

Une parcelle de terrain située sur la commune de FRANCHEVILLE (Rhône), d'une superficie de 2 355 m², portée au cadastre rénové de ladite commune, section AD sous les numéros :

- 262, Lieudit "Le Bourg" pour 1 555 m² ;
- 365, même lieudit, pour 800 m²,

Confinant :

- au nord : la rue de l'Eglise ;
- à l'est : DARMEDRU et BERGER ;
- au sud : Copropriété 82 et 84, rue du Bourg, COIFFET, DUGAS et CHABRAN ;
- et à l'ouest : propriété cadastrée section AD sous le n° 195.

II.- ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN :

La parcelle de terrain ci-dessus désignée appartient à la S.C.I RESIDENCE SAINT ROCH, par suite des actes suivants :

A.- La partie du terrain cadastrée section AD sous le n° 365 :

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu par Me BARRET-DELAYE, notaire soussigné, le deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept,

de Madame Jeanne Alexandrine GARNIER, demeurant à FRANCHEVILLE (69340) Grande rue, n° 84, veuve de Monsieur CHAMPAGNAT René Henri Noël,

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

Audit acte, la venderesse a fait les déclarations d'usage et a notamment précisé que le terrain vendu était franc et libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition de cet acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 14 Janvier 1988 volume 88P numéro 173.

L'état délivré sur cette formalité et à sa date s'est révélé entièrement négatif du chef de la venderesse.

B.- La partie du terrain cadastrée section AD sous le n° 262 :

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu par Me BARRET-DELAYE, notaire soussigné, le deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept,

de Madame Marie Louise Charlotte GARNIER, sans profession, épouse de Monsieur Jean Jacques Emile CHABRAN, avec lequel elle demeure à LYON (9^e) 88, rue Pierre Audry,

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

Audit acte, la venderesse a fait les déclarations d'usage et a notamment précisé que le terrain vendu était franc et libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition de cet acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 14 Janvier 1988
Volume 88P Numéro 174.

L'état délivré sur cette formalité et à sa date s'est révélé entièrement négatif du chef de la venderesse.

III.- PERMIS DE CONSTRUIRE :

La S.C.I RESIDENCE SAINT ROCH a obtenu de la mairie de FRANCHEVILLE, sous le numéro 69089 87 YOO27, en date du 17 Juillet 1987, un permis de construire un bâtiment d'habitation de 27 logements, d'une surface hors oeuvre brute de 4326 m² et hors oeuvre nette de 2 658 m².

Une photocopie de ce permis de construire, demeurera ci-annexée après mention.

CELA EXPOSE, le comparant, ès-qualités, a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE DISPOSITIONS PRELIMINAIRES.

CHAPITRE Ier.-

OBJET DU REGLEMENT :

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

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

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

3°.- De fixer en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°.- D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement ;

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

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

CHAPITRE II.- DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE :

I.- Désignation :

Art. 2.- Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble qui est en cours d'édification sur un terrain sis à FRANCHEVILLE (Rhône), 11, rue de l'Eglise, --- porté au cadastre rénové de ladite commune section AD sous les numéros 262 et 365 pour 2 355 m², plus amplement désigné au I.- de l'exposé.

Ledit immeuble, en façade sur la rue de l'Eglise, situé en limite nord du terrain, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée deux étages et combles habitables, comportera deux montées d'escaliers équipées chacune d'un ascenseur, et qui seront dénommées CAGE I pour celle sise à l'est de l'immeuble et CAGE II pour celle sise à l'ouest de l'immeuble.

Il se composera :

1.- D'un sous-sol commun aux deux cages, comportant :

- 27 garages ;
- 1 local poubelles commun ;
- 1 local pour vélos et motos, commun ;

L'accès au sous-sol s'effectue :

- en véhicules automobiles, par une rampe située à l'ouest de l'immeuble, ouvrant par un portail sur la rue de l'Eglise ;

- et à pied, par les deux escaliers et ascenseurs desservant les deux cages d'escaliers.

Ce sous-sol déborde de l'immeuble dans sa partie sud, recouverte par une terrasse.

II.- D'une montée d'escaliers située à l'Est de l'immeuble qui sera dénommée "CAGE I" :

Cette cage I comprendra :

- **Au rez-de-chaussée :**
 - 2 appartements de 2 pièces ;
 - 2 appartements de 4 pièces ;
 - 1 appartement de 3 pièces.
- **Aux premier et deuxième étages :**
 - 2 appartements de 2 pièces ;
 - 2 appartements de 4 pièces ;
 - 1 appartement de 3 pièces.
- **Au niveau des combles :**
 - 2 appartements de 5 pièces.

III.- D'une montée d'escaliers située à l'Ouest de l'immeuble qui sera dénommée "CAGE II" :

Cette cage II comprendra :

- **Au rez-de-chaussée :**
 - 1 appartement de 4 pièces ;
 - 1 appartement de 3 pièces ;
- **Aux premier et deuxième étages :**
 - 1 appartement de 4 pièces ;
 - 2 appartements de 3 pièces.
- **Au niveau des combles :**
 - 1 appartement de 5 pièces.
 - 1 appartement de 3 pièces.

IV.- Parkings communs :

- Trois parkings communs situés en rez-de-chaussée sur la rue de l'Eglise ;

V.-

Aire de jeux, espaces verts et voies de circulation occupant le surplus du terrain, conformément au plan situation-masse ci-joint.

P L A N S

Sont demeurés ci-joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritables par M. GIRAUD :

- un plan de masse indiquant la situation du terrain et l'implantation du bâtiment et annexes ;
- un plan du sous-sol avec la division et la numérotation des garages ;
- un plan du rez-de-chaussée des deux cages ;
- un plan des premier et deuxième étage des deux cages ;
- un plan du troisième étage ou combles des deux cages ;
- un plan des façades Est et Ouest de l'immeuble ;
- un plan des façade nord et sud de l'immeuble ;
- un plan de coupe.
- un jeu de 17 plans correspondant aux différents types d'appartements composant l'ensemble immobilier.

II.- Etat descriptif de division :

Art. 3 .- L'ensemble immobilier ci-dessus désigné sera divisé en 54 lots, savoir :

Pour la CAGE I : dix-sept lots numérotés de 1 à 17 ;

Pour la CAGE II : dix lots numérotés de 18 à 27 ;

Pour le SOUS-SOL : vingt-sept lots numérotés de 28 à 54.

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

Il est ici fait observer que les numéros des garages contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Ces lots comprennent :

I.- CAGE I :
REZ-DE-CHAUSSEE

LOT NUMERO "UN" :

Un appartement sis au rez-de-chaussée, côté Nord de la Cage I, de deux pièces principales, d'une superficie de 47,11 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placards, séjour, cuisine, une chambre, salle-de-bains et W.C ;

Avec 214/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "DEUX" :

Un appartement sis au rez-de-chaussée, côté Est de la Cage I, de quatre pièces principales, d'une surface de 85,28 m², comprenant :

Hall avec placard, ouvrant sur cuisine, séjour et dégagement, trois chambres, salle-de-bains et WC,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse située dans le prolongement de l'appartement, au sud, d'une surface approximative de 40 m².

Et 404/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TROIS" :

Un appartement sis au rez-de-chaussée, côté sud de la Cage I, de deux pièces principales, d'une surface de 49,20 m² comprenant :

Hall avec placard, dégagement, une chambre, salle-de-bains WC, cuisine et séjour,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse située dans le prolongement de l'appartement, au sud, d'une superficie approximative de 48 m²,

Et 246/10000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "QUATRE" :

Un appartement sis au rez-de-chaussée, côté Sud de la Cage I, de trois pièces principales, d'une surface de 65,33 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placard, cuisine, séjour, deux chambres, salle-de-bains et WC,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse située dans le prolongement sud de l'appartement, d'une superficie approximative de 58 m²,

Et 322/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "CINQ" :

Un appartement sis au rez-de-chaussée, côté Ouest de la Cage I, de quatre pièces principales, d'une superficie de 88,67 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, séjour, cuisine, trois chambres, salle-de-bains et WC,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse située dans le prolongement sud de l'appartement, d'une superficie approximative de 30 m²,

Et 414/10 000° des parties communes générales et du sol.

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO "SIX" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage I, côté Nord, de deux pièces principales, d'une surface de 49,16 m² comprenant :

Hall et dégagement avec placards, séjour, cuisine, une chambre, salle-de-bains et WC,

Avec 224/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "SEPT" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage I, côté Est, de quatre pièces principales, d'une surface de 87,27 m² avec loggia de 6,10 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, séjour ouvrant sur la loggia, trois chambres, salle-de-bains, et WC,

Avec 401/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "HUIT" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage I, côté Sud, de deux pièces principales, d'une surface de 49,20 m² avec terrasse de 4 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placard, séjour et cuisine ouvrant sur la terrasse, chambre; salle-de-bains et WC.;

Avec 226/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "NEUF" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage I, côté Sud, de trois pièces principales, d'une surface de 65,33 m² avec terrasse de 4,30 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placard, cuisine, séjour et une chambre ouvrant sur la terrasse, une seconde chambre, W.C. et salle-de-bains,

Avec 299/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "DIX" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage I, côté Ouest, de quatre pièces, d'une surface de 38,67 m² avec loggia de 11,40 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, deux chambres, salle-de-bains, WC, séjour et une chambre ouvrant sur la loggia,
Avec 412/10 000° des parties communes générales et du sol.

DEUXIEME ETAGE

LOT NUMERO "ONZE" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage I, côté Nord, de deux pièces principales. d'une surface de 49,16 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placards, séjour, cuisine, une chambre, salle-de-bains et WC,

Avec 224/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "DOUZE" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage I, côté Est, de quatre pièces principales, d'une surface de 88,07 m² avec loggia de 6,10 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, séjour et une chambre ouvrant sur la loggia, deux autres chambres, salle-de-bains, WC

Avec 401/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TREIZE" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage I, côté Sud, de deux pièces principales, d'une surface de 49,20 m² avec terrasse de 4 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placard, séjour et une cuisine ouvrant sur la terrasse, chambre, salle-de-bains et WC,

Avec 226/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "QUATORZE" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage I, côté Sud, de trois pièces principales, d'une surface de 65,33 m² avec terrasse de 4,30 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placard, cuisine, séjour et une chambre ouvrant sur la terrasse, une seconde chambre, W.C. et salle-de-bains,

Avec 299/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "QUINZE" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage I, côté Ouest, de quatre pièces, d'une surface de 88,67 m² avec loggia de 11,40 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, deux chambres, salle-de-bains, WC, séjour et une chambre ouvrant sur la loggia,

Avec 412/10 000° des parties communes générales et du sol.

TROISIEME ETAGE OU COMBLES

LOT NUMERO "SEIZE" :

Un appartement sis au troisième étage de la Cage I, côté Est, de cinq pièces principales, d'une surface de 111,86 m², avec terrasses de 21,27 m², comprenant :

Hall et dégagement avec placard, séjour et une chambre ouvrant sur une terrasse sud-est, seconde chambre, salle-de-bains, deux chambres dont une avec cabinet de toilette, ouvrant sur une terrasse nord, cuisine ouvrant sur une terrasse nord, et W.C.,

Avec 501/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "DIX-SEPT" :

Un appartement sis au troisième étage de la Cage I, côté Ouest, de cinq pièces principales, d'une surface de 112,01 m² avec terrasses de 19,10 m², comprenant :

Hall et dégagement, séjour ouvrant sur une terrasse sud, deux chambres ouvrant sur une terrasse sud, cabinet de toilette, salle-de-bains, WC, deux autres chambres dont une ouvrant sur une terrasse nord, cuisine ouvrant sur la même terrasse nord,

Avec 501/10 000° des parties communes générales et du sol.

II.- CAGE II :

REZ-DE-CHAUSSEE

LOT NUMERO "DIX-HUIT" :

Un appartement sis au rez-de-chaussée de la Cage II, côté Est, de quatre pièces principales, d'une surface de 86 m², comprenant :

Hall et dégagement, séjour et une chambre ouvrant sur une terrasse privative au sud, salle-de-bains, WC, deux chambres et cuisine,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse d'une superficie de 43,50 m², située dans le prolongement sud de l'appartement,

Et 409/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "DIX-NEUF" :

Un appartement sis au rez-de-chaussée de la Cage II, côté Sud, de trois pièces principales, d'une surface de 64,65 m² comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, WC, salle-de-bains, deux chambres et un séjour ouvrant sur une terrasse privative,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse d'une superficie de 66,50 m² située dans le prolongement sud de l'appartement,

Et 321/10 000° des parties communes générales et du sol.

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO "VINGT" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage II, côté Est, de quatre pièces principales, d'une surface de 89,14 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, deux chambres, WC, salle-de-bains, séjour et une chambre donnant sur une loggia de 11,40 m² au sud,

Avec 413/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "VINGT-et-UN" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage II, côté Sud, de trois pièces principales, d'une surface de 64,65 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, séjour et deux chambres ouvrant sur une loggia de 8,25 m², salle-de-bains, et WC,
Avec 298/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "VINGT-DEUX" :

Un appartement sis au premier étage de la Cage II, côté Ouest, de trois pièces principales, d'une surface de 66,93 m² comprenant :

Hall, dégagement, deux -----
chambres, WC, salle-de-bains, séjour et cuisine ouvrant sur une loggia de 7,85 m²,

Avec 304/10 000° des parties communes générales et du sol.

DEUXIEME ETAGE

LOT NUMERO "VINGT-TROIS" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage II, côté Est, de quatre pièces principales, d'une surface de 89,14 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, deux chambres, W.C., salle-de-bains, séjour et une chambre donnant sur une loggia de 11,40 m² au sud,

Avec 413/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "VINGT-QUATRE" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage II, côté Sud, de trois pièces principales, d'une surface de 64,65 m², comprenant :

Hall avec placard, dégagement, cuisine, séjour et deux chambres ouvrant sur une loggia de 8,25 m², salle-de-bains et WC,

Avec 298/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "VINGT-CINQ" :

Un appartement sis au deuxième étage de la Cage II, côté Ouest, de trois pièces principales, d'une surface de 66,93 m² comprenant :

Hall, dégagement, deux chambres, WC, salle-de-bains, séjour et cuisine ouvrant sur une loggia de 7,85 m²,

Avec 304/10 000° des parties communes générales et du sol.

--/-----
deux chambres ouvrant sur une terrasse sud./.

TROISIEME ETAGE OU COMBLES

LOT NUMERO "VINGT-SIX" :

Un appartement sis au troisième étage de la Cage II, côté Est, de cinq pièces principales, d'une surface de 111,62 m², avec terrasses de 24,53 m², comprenant :

--/-----
Hall et dégagement avec placards, séjour ouvrant sur une terrasse sud, salle-de-bains, WC, cabinet de toilette, deux autres chambres ouvrant sur une terrasse nord, cuisine ouvrant sur une terrasse nord,

Avec 503/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "VINGT-SEPT" :

Un appartement sis au troisième étage de la Cage II, côté Ouest, de trois pièces principales, d'une surface de 77,80 m² avec terrasses de 15,53 m², comprenant :

Hall avec placard, séjour, et cuisine ouvrant sur une terrasse au sud, salle-de-bains, WC, deux chambres dont une éclairée par un velux et l'autre ouvrant sur une terrasse nord.

Avec 351/10 000° des parties communes générales et du sol.

III.- SOUS-SOL

LOT NUMERO "VINGT-HUIT" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro 1 du plan du sous-sol,

Avec 36/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "VINGT-NEUF" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro 2, du plan du sous-sol,

Avec 24/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro 3 du plan du sous-sol,

Avec 27/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-et-UN" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro 4 du plan du sous-sol,

Avec 24 /10 000° des parties commune générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-DEUX" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
5 du plan du sous-sol,
Avec 24 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-TROIS" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
6 du plan du sous-sol,
Avec 24 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-QUATRE" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
7 du plan du sous-sol,
Avec 24 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-CINQ" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
8 du plan du sous-sol,
Avec 23 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-SIX" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
9 du plan du sous-sol,
Avec 33 /10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "TRENTE-SEPT" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
10 du plan du sous-sol,
Avec 33 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-HUIT" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
11 du plan du sous-sol,
Avec 33 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "TRENTE-NEUF" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
12 du plan du sous-sol,
Avec 28 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "QUARANTE" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
13 du plan du sous-sol,
Avec 18 /10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "QUARANTE-et-UN" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
14 du plan du sous-sol,
Avec 21 /10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "QUARANTE-DEUX" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
15 du plan du sous-sol,
Avec 35 /10 000° des parties communes générales et du sol.?

LOT NUMERO "QUARANTE-TROIS" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
16 du plan du sous-sol,
Avec 33 /10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "QUARANTE-QUATRE" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
17 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "QUARANTE-CINQ" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
18 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "QUARANTE-SIX" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
19 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "QUARANTE-SEPT" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
20 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "QUARANTE-HUIT" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
21 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO "QUARANTE-NEUF" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
22 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol

LOT NUMERO "CINQUANTE" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
23 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties commune générales et du sol.

LOT NUMERO "CINQUANTE-et-UN" :

Un garage pour voiture automobile portant le numéro
24 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "CINQUANTE-DEUX" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
25 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "CINQUANTE-TROIS" :

Un garage pour voiture automobile, portant le numéro
26 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales et du sol,

LOT NUMERO "CINQUANTE-QUATRE" :

Un garage pour voiture automobile portant le numéro
27 du plan du sous-sol,
Avec 20/10 000° des parties communes générales edt du sol.

PLANS PAR TYPE D'APPARTEMENT.

Un plan de chaque type d'appartement composant l'ensemble immobilier, avec indication des surfaces de chaque pièce et annexes, demeurera ci-annexé après mention, soit un jeu complet de quinze plans.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959.

<u>Cage</u>	<u>Numéros lots</u>	<u>Nature du lot.</u>	<u>Niveau</u>	<u>Quote-part de parties communes générales</u>
<u>n° 1</u>		<u>CAGE N° 1</u>		
<u>EST.-</u>	1	: Appart. 2 p Nord	R.de.Chaus	214/10 000°
"	2	: Appart. 4 p Est	"	404/10 000°
"	3	: Appart. 2 p Sud	"	246/10 000°
"	4	: Appart. 3 p Sud	" "	322/10 000°
"	5	: Appart. 4p Ouest	"	414/10 000°
"	6	: Appart. 2 p Nord	1er étage	224/10 000°
"	7	: Appart. 4 p Est	"	401/10 000°
"	8	: Appart. 2 p Sud	"	226/10 000°
"	9	: Appart. 3 p Sud	"	299/10 000°
"	10	: Appart. 4 p Ouest	"	412/10 000°
"	11	: Appart; 2 p Nord	2° étage	224/10 000°
"	12	: Appart. 4 p Est	"	401/10 000°
"	13	: Appart. 2 p Sud	"	226/10 000°
"	14	: Appart. 3 p Sud	"	299/10 000°
"	15	: Appart. 4 p ouest	"	412/10 000°
"	16	: Appart. 5 p Est	Combles	501/10 000°
"	17	: Appart. 5 p Ouest	"	501/10 000°
		<u>CAGE N° 2</u>		
<u>n° 2</u>				
<u>OUEST.-</u>	18	: Appart. 4 p Est	R.de-Chaus.	409/10 000°
"	19	: Appart. 3 p Sud	"	321/10 000°
"	20	: Appart. 4 p Est	1er étage	413/10 000°
"	21	: Appart. 3 p Sud	"	298/10 000°
"	22	: Appart. 3 p Ouest	"	304/10 000°
"	23	: Appart.4 p Est	2° étage	413/10 000°
"	24	: Appart. 3 p sud	"	298/10 000°
"	25	: Appart. 3 p Ouest	"	304/10 000°
"	26	: Appart. 5 p Est	Combles	503/10 000°
"	27	: Appart. 3 p Ouest	"	351 /10 000°
A reporter				9 340/10 000°

	<u>Numéros lots</u>	<u>Nature du lot.</u>	<u>Niveau</u>	<u>Quote-part de parties communes générales</u>
		REPORT		9 340/10 000°
SOUS SOL :				
BATIMENT:	28	Garage n° 1	Sous-sol	36/10 000°
"	29	Garage n° 2	"	24/10 000°
"	30	Garage n° 3	"	27/10 000°
"	31	Garage n° 4	"	24/10 000°
"	32	Garage n° 5	"	24/10 000°
"	33	Garage n° 6	"	24/10 000°
"	34	Garage n° 7	"	24/10 000°
"	35	Garage n° 8	"	23/10 000°
"	36	Garage n° 9	"	33/10 000°
"	37	Garage n° 10	"	33/10 000°
"	38	Garage n° 11	"	33/10 000°
"	39	Garage n° 12	"	28/10 000°
"	40	Garage n° 13	"	18/10 000°
"	41	Garage n° 14	"	21/10 000°
"	42	Garage n° 15	"	35/10 000°
"	43	Garage n° 16	"	33/10 000°
"	44	Garage n° 17	"	20/10 000°
"	45	Garage n° 18	"	20/10 000°
"	46	Garage n° 19	"	20/10 000°
"	47	Garage n° 20	"	20/10 000°
"	48	Garage n° 21	"	20/10 000°
"	49	Garage n° 22	"	20/10 000°
"	50	Garage n° 23	"	20/10 000°
"	51	Garage n° 24	"	20/10 000°
"	52	Garage n° 25	"	20/10 000°
"	53	Garage n° 26	"	20/10 000°
"	54	Garage n° 27	"	20/10 000°
		TOTAL		10 000/10 000°

CHAPITRE III PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I.-Définition des parties communes :

Art. 4.- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

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

Les cours, passages, voies de circulation et dégagements des bâtiments ;

Les jardins et espaces intérieurs avec leurs équipements et plantations ;

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

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

Les couvertures du bâtiment ainsi que les terrasses accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à l'usage privatif ;

Les conduites, canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de désenfumage, de ventilation, réseaux de toutes natures, avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements, etc) y compris les parties y afférentes qui traversent les lots privatifs et bien qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif, à l'exclusion des

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

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

Les descentes, couloirs et dégagements, les locaux à usage commun, ceux des machines de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts ;

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

Les locaux pour motos, bicyclettes et voitures d'enfants ;

L'éventuel transformateur, les ascenseurs, les cables et machines ;

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

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

Les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité,

seuls branchements
et raccordements
particuliers à un
seul et même
local privatif ;

(sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillaissons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).

L'antenne radio et télévision.

Et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires du bâtiment, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Art. 5.- Accessoires aux parties communes :

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

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

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

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Art. 6.- Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II.- Définition des parties privatives :

Art. 7.- Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire des locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

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

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

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

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

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

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures, chaudières et radiateurs de chauffage central ;

Les chauffe-eau ou cumulus pour production d'eau chaude ;

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

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

Les placards et penderies ;

Les glaces, papiers, tentures, décors.

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

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties privatives comprennent également les installations communes suivantes dont l'usage est réservé à titre privatif :

- les terrasses du rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant par un portillon sur le jardin, dont l'usage est attribué à certains appartements du rez-de-chaussée tel qu'indiqué dans la désignation des lots intéressés.

DEUXIEME PARTIE REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I. CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE Ier

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Art.8 - L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

CHAPITRE II.

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Art. 9 - **Principes :**

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

Art.10 - **Occupation :**

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Art. 11 - **Garages :**

Les garages ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

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

L'emploi des avertisseurs est interdit.

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

Art. 12 - Locations.-

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

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

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

Art. 13 - Harmonie de l'immeuble :

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

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

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

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

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

Art. 14.- Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses, loggias :

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

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

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

En ce qui concerne les terrasses privatives du rez-de-chaussée, il est interdit de planter des arbres ou arbustes sur ces terrasses, qui ont pour support la dalle des garages.

Un clôture tennis vert d'un mètre maximum pourra être installée.

La haie de clôture située en limite, devra être conservée dans la même essence.

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

Art. 15 - Bruits :

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

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

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

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

Art. 16 - Animaux :

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

Art. 17 - Antennes :

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit du bâtiment. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son copropriétaire, si ce branchement n'est pas prévu au descriptif.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Art. 18 - Enseignes - Plaques :

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Art. 19.- Réparations et entretien : (accès des ouvriers)

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes qu'elle qu'en soit la durée, et si besoin, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs

techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Art. 20 - Libre accès :

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

Art. 21 - 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'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

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

Art. 22 - Chauffage :

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble.

Art. 23.- L'utilisation de poêles à combustion lente est interdite.

Art. 24 - Ramonage :

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

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

Art. 25 - Modifications :

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

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Art. 26 - 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.

Art. 27.- Responsabilités.-

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

CHAPITRE III.-

USAGE DES PARTIES COMMUNES :

Art. 28.-

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

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

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

Art. 29.-

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres, qui devront être garées dans le local réservé à cet usage.

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

Art. 30.-

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

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

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

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-dessus.

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

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

Art. 31 .-

Dans le hall de chaque bâtiment, des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, sont installées.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale et devra être conforme au modèle déjà en place.

Art. 32.-

Jusqu'à la vente du dernier lot composant l'ensemble immobilier, la S.C.I RESIDENCE SAINT ROCH sera autorisée à apposer tous panneaux ou publicité à l'extérieur du bâtiment.

Art. 33.-

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

Art. 34.-

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

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

Art. 35.-

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entre-tien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut

d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

TITRE III
CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I.-
CHARGES GENERALES :

a) Définition :

Art. 36 :

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

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

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

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

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

5°.- Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte, passages, allées, dégagements des circulations, couloirs et escaliers sur rue et jardin si le rez-de-chaussée est surélevé ;

6°.- Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts et espaces libres communs ;

7°.- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égoût, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), au vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, aux locaux communs situés au sous-sol des garages, et d'une manière générale,

local ./.

à tous les locaux destinés aux services communs.

8°.- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

9°.- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

10°.- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

11°.- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées, cours et jardins communs ;

12°.- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires _____ pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

13°.- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition :

Art. 37.-

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes, attachées à chaque lot.

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

CHAPITRE II. -

CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN :

I.- Dépenses d'eau froide :

Art. 38.-

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges générales, à l'exception des lots sis au sous-sol, à usage de garage.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'immeuble.

Les dépenses d'eau froide seront alors réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels dans leurs appartements et locaux.

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

II.- Charges d'ascenseurs :

Art. 39

Les charges relatives aux ascenseurs comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique) ;

L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs ;

Art. 40.-

Les charges énumérées ci-dessus déterminées pour chacune des cages d'escalier, seront réparties dans les proportions suivantes

Entre les lots situés du 1er étage aux combles de la Cage I,
ensemble pour 890 / 1000°
le surplus, soit 110 / 1000°

entrant dans les charges spéciales au sous-sol à usage de garage.

Entre les lots situés du premier étage aux combles de la
Cage II, ensemble pour 888 / 1000°
le surplus soit 112 / 1000°

entrant dans les charges spéciales au sous-sol à usage de garage.

La répartition de ces charges entre les différents lots intéressés (hormis le sous-sol considéré dans sa totalité) figure sur le tableau établi ci-après.

III.- Charges d'escaliers :

Art. 41.-

Les charges relatives aux escaliers comprennent :

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

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

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

La réparation ou le remplacement des boîtes à lettres, des ornements ou décorations de chaque cage et de son interphone éventuel ;

La répartition de ces charges entre les différents lots de chaque cage d'escaliers figure sur le tableau établi ci-après.

IV.- Charges spéciales aux garages en sous-sol :

Art. 42.-

Les charges spéciales aux garages en sous-sol comprennent

les frais d'entretien, de réparation et de réfection de la rampe d'accès et de sortie, allée et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative, ainsi que de toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages, etc.).

Une quote-part des charges d'ascenseur de la Cage I s'élevant à 110 /1000°.

Une quote-part des charges d'ascenseur de la Cage II s'élevant à 112 /1000°.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage d'emplacement de garage, comme indiqué dans le tableau récapitulatif des charges ci-après établi.

V.- Charges diverses :

Art. 43. - Balcons - Loggias - Terrasses ou jardins privatifs :

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

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

Art. 44.- Cloisons mitoyennes :

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

Art. 45.- Ramonage :

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

Art. 46.- Reprise de 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 ces travaux.
