

DROITS DE TIMBRES PAYÉS SUR É

(Autorisation du 9 septembre 1980)

SCP R. KINTZIG & J.-F. KINTZIG

Montant: 2034,00 F

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX

Le treize octobre

Maitre Roger----- KINTZIG, Notaire associé Membre de la Société Civile Professionnelle "Roger KINTZIG et Jean-François KINTZIG, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à SAINT LAURENT DE MURE (Rhône) 77 avenue Jean Moulin, et Maitre René BONNETON, Notaire à CALUIRE-et-CUIRE (Rhône) 1 montée de la Boucle, soussignés

ONT RECU le présent acte authentique à la requête de la partie ci-après identifiée

IDENTIFICATION DE LA PARTIE

La Société dénommée " S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER Société civile immobilière au capital de 10.000 FRANCS, ayant son siège social à LYON (3è) 4 rue Saint-Sidoine, régie par le Titre IX du livre III du Code Civil, le Titre Ier de la loi 71.579 du 16 juillet 1971, et par ses statuts établis suivant acte sous seings privés en date du 20 novembre 1981, enregistré à LYON-LACASSAGNE le 20 novembre 1981, Bordereau 563 N° 2, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le N° D 323 246 678 (N° de gestion 81 D 00433)

PRESENCE ET REPRESENTATION

La "S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER" est représentée par :

Monsieur Jean-François ROLLET, demeurant 4 rue Saint-Sidoine à LYON (3è)

AGISSANT en sa qualité de Directeur Général

de la S.L.C. PROMOTION TRANSACTION, Société anonyme au capital de 200.000 FRANCS, dont le siège social est à LYON (3è) 4 rue Saint-Sidoine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le N° B 311 508 063

Fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 26 janvier 1981

La S.L.C. PROMOTION TRANSACTION agissant elle-même en qualité de Gérant de la " S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER "

- fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 17 des statuts sus énoncés, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu dudit article 17 de ces statuts.

REGLEMENT DE CO PROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Monsieur ROLLET----- comparant es qualités, préalablement au règlement de co propriété et à l'état descriptif de division, concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

La S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER est propriétaire d'un terrain sis sur le territoire de la commune de CALUIRE-ET-CUIRE(Rhône) rue Pierre Brunier Nos 23 et 25, figurant au cadastre rénové ,section BH :

N° 113 pour.....	22a 63ca
N° 112 pour.....	<u>11a 81ca</u>
soit une contenance totale de	34a 44ca

Ce terrain est confiné :

- au Nord, par propriété PERRAUD
- à l'Est, par la rue Pierre Brunier
- au sud, par la voie privée du Bois de la Caille
- et à l'Ouest, par propriété PERRAUD

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce terrain, sur lequel existaient des bâtiments anciens qui ont été démolis par la S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER, a été acquis par elle, savoir :

- partie soit le N° 113 (contenance cadastrale 22a 63ca) suivant acte reçu par Me Roger KINTZIG Notaire associé à St Laurent de Mure le 23 novembre 1981, de : 1/ Madame Marie-Suzanne BUCHE, sans profession, demeurant à LYON(4è) 9 place de la Croix Rousse, née à LYON(3è) le 13 février 1903, veuve de Monsieur Antoine Cyrille LONGY et non remariée, -2/ Monsieur Pierre Joseph LONGY, Directeur de Société demeurant à LYON(3è) 99 rue Trarieux, né à LYON(4è) le 9 juillet 1925, époux de Madame VENDRAMINI, -3/ et Madame Suzanne Clémentine LONGY, sans profession, demeurant à LYON(6è) 7 rue Servient, née à LYON(4è) le 16 novembre 1927, épouse de Monsieur Roland Antoine GARNIER

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, aux termes duquel les vendeurs ont déclaré : qu'il n'existait de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus par suite d'interdiction, de faillite, de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'état de cessation de paiement, de confiscation totale ou partielle de leurs biens, de mise en tutelle ou en curatelle ou sous sauvegarde de la justice, d'existence de droit de préemption ou de toutes autres raisons; et que les biens vendus étaient francs et libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er Bureau des hypothèques de LYON le 3 décembre 1981, volume 3181 N° 5; l'état délivré sur cette publication, le 10 février 1982, a été entièrement négatif du chef des vendeurs sus nommés

- le surplus soit le N° 112 (contenance cadastrale 11a 81ca) suivant acte reçu par Me BONNETON Notaire à Caluire-et-Cuire le 14 décembre 1981 de Monsieur Maurice Eugène MARCILLY retraité, demeurant à Caluire et Cuire 25 rue Pierre Brunier, né à BAUXIERES-AUX-CHENES(Meurthe et Moselle) le 4 janvier 1908, veuf en premières noces de Madame Antoinette Irma Léontine DUFFAIT et époux en 2è noces de Madame Marcelle

Louise DUMAS

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, aux termes duquel le vendeur a déclaré : qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus par suite d'interdiction, de tutelle, de faillite, de liquidation judiciaire, de confiscation totale ou partielle de ses biens, d'existence de droit de préemption ou de toutes autres raisons; et que les biens vendus étaient francs et libres de tout privilège et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON les 4 février et 13 mai 1982, volume 3232 N° 27

ORIGINE ANTERIEURE

1/ Du chef des consorts LONGY

L'immeuble acquis des consorts LONGY leur appartenait indivisément entre eux, par suite des faits et actes suivants :

A- Originellement cet immeuble dépendait de la communauté LONGY-BUCHE, savoir :

Suivant sentence d'adjudication sur conversion de saisie, tranchée en l'audience des criées du Tribunal Civil de LYON le 28 mai 1942, Monsieur Antoine Cyrille LONGY ci-après nommé, époux de Madame Marie-Suzanne BUCHE, est demeuré adjudicataire, sous le nom de Me TROCCON, son Avoué, qui lui en a passé déclaration le 29 du même mois, desdits biens, moyennant le prix de cent cinquante deux mille anciens francs.

Aux termes du cahier des charges préalable à l'adjudication, dressé par Me DEGORS Avoué près le Tribunal Civil de LYON poursuivant la vente, le 20 avril 1942, il a été notamment stipulé : que l'adjudicataire devrait, indépendamment du prix d'adjudication et des frais et charges, assurer à compter du jour de l'entrée en jouissance, le service d'une rente annuelle et viagère à Made moiselle Marie MULET, en vertu d'un acte reçu par Me BERNARD Notaire à LYON le 27 janvier 1910.

L'adjudication a été prononcée, sous réserve du droit d'habitation de partie du bien, stipulé au profit de ladite demoiselle MULET; pour le surplus de ce bien l'entrée en jouissance a été fixée au jour de l'adjudication.

Monsieur LONGY s'est libéré du montant des frais d'adjudication le 24 juin 1942, ainsi que le constate une quittance sous seing privé en date du même jour, enregistrée à LYON (AJ) le 26 juin 1942, folio 92 N° 2083

La copie exécutoire de cette sentence d'adjudication et du cahier des charges préalable, a été transcrite au 1er bureau des hypothèques de LYON le 21 juillet 1942, volume 1370 N° 55

Monsieur LONGY s'est acquitté du prix de ladite adjudication tant en capital qu'en intérêts, suivant acte reçu par Me PARADON et Me EYMARD tous deux Notaires à LYON les 20, 21 octobre et 10 novembre 1942; ledit acte enregistré à LYON (1° Notaires) le 19 novembre 1942, volume 606 N° 149

Observation faite que Mademoiselle Marie MULET crédièntière et bénéficiaire du droit d'habitation de partie de cet immeuble, est décédée depuis fort longtemps.

B - Monsieur Antoine Cyrille LONGY, né à SAINT MARTIN LE MEANNE (Corrèze) le 31 mai 1891, en son vivant Docteur en Médecine époux de Madame Marie-Suzanne BUCHE, demeurant à LYON (4è) 9 place de la Croix Rousse, est décédé en son domicile intestat le 4 novembre 1967, laissant pour recueillir sa succession :

a) son épouse survivante, demeurée sa veuve, Madame Marie-Suzanne BUCHE sus nommée :

- commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me QUANTIN Notaire à GENAS le 27 août 1924
- et usufruitière du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil,

b) et pour seuls héritiers à réserve et de droit, conjointement entre eux pour le tout, et chacun séparément à concurrence de moitié, sauf pour eux à supporter l'usufruit légal revenant à leur Mère, ses deux enfants issus de son union avec ladite Dame BUCHE, Monsieur LONGY et Madame LONGY épouse GARNIER sus nommés.

Ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé, après le décès de Monsieur LONGY, par Me Roger KINTZIG, Notaire à Saint Laurent de Mure le 23 octobre 1968

La transmission sur la tête de ses ayants droit, des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Monsieur Antoine Cyrille LONGY a été constatée aux termes d'un acte d'attestation immobilière dressé par Me Jean-François KINTZIG Notaire associé à St Laurent de Mure le 26 juin 1981, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON le 11 août 1981, volume 3073 N° 18; l'état qui a été délivré sur cette publication s'est révélé entièrement négatif du chef de Monsieur et Madame LONGY-BUCHE

2/ Du chef de Monsieur MARCILLY

L'immeuble acquis de Monsieur MARCILLY lui appartenait en propre par suite des faits et actes suivants :

A - Originellement cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant, ainsi qu'il sera dit ci-après, entre Monsieur MARCILLY sus nommé et Madame Antoinette Irma Léontine DUFFAIT, sa première épouse, ci-après nommée, par suite de l'acquisition que lesdits époux en avaient faite, au cours et pour le compte de leur communauté de Monsieur Robert Fleuri Emile BATTENTIER employé de soierie, né à LYON 1° le 21 septembre 1920, et Madame Jeannine Marguerite JUILLAN, son épouse, née à CALUIRE-ET-CUIRE le 21 décembre 1924, demeurant ensemble à CALUIRE-et-CUIRE 18 ter route de Strasbourg, - suivant acte

reçu par Me POTHIER Notaire à CALUIRE-ET-CUIRE le 5 janvier 1943,- moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 1er bureau des hypothèques de LYON le 2 février 1943, volume 1387 N° 2; et l'état délivré sur cette formalité s'est révélé entièrement négatif, du chef des vendeurs sus nommés.

B - Madame Antoinette Irma Léontine DUFFAIT, en son vivant sans profession, demeurant à CALUIRE-ET-CUIRE 25 rue Pierre Brunier, née à VERRIERE DU GROS BOIS (Doubs) le 28 juin 1900, épouse de Monsieur MARCILLY, est décédée à LYON 4è le 17 mai 1980, intestat, laissant pour recueillir sa succession :

- son époux survivant Monsieur Maurice Eugène MARCILLY sus nommé, commun légalement en biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de VERRIERE DU GROS BOIS le 8 mars 1936,

- héritier pour la totalité de sa succession, suivant l'article 765 du Code Civil, en l'absence de tous héritiers réservataires et de tous collatéraux privilégiés.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé en conséquence de ce décès par Me BONNETON le 26 juin 1980

L'attestation immobilière en suite de son décès, a été dressée suivant acte reçu par Me BONNETON le 5 novembre 1980, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON le 4 décembre 1980, volume 2859 N° 16

SERVITUDES

L'acte de vente MARCILLY - S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER du 14 décembre 1981 ci-dessus analysé contient le paragraphe intitulé "SERVITUDES" ci-après littéralement transcrit :

"Il est rapporté ci-après la clause "servitude" contenue dans l'acte sus-analysé dans l'origine de "propriété, reçu par Me POTHIER, Notaire à Caluire et Cuire le 5 janvier 1943 :

"A cet égard les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement créé aucune servitude sur la propriété présentement vendue et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant d'un acte reçu par Me RESSICAUD, Notaire à Caluire, l'un des précédents décesseurs médiats du notaire soussigné le 26 février 1884, aux termes duquel :

"1°) Monsieur COIGNET s'est interdit de construire sur un espace de soixante quinze mètres carrés situé au nord de la propriété vendue, et Monsieur VERNON s'est imposé même interdiction sur pareille étendue de terrain adjacente à ladite propriété.

"2°) Et Monsieur VERNON a concédé le droit de placer

"un cheneau passant sur son jardin pour amener les eaux
"de la toiture de la maison dans le jardin de Monsieur
"COIGNET "

"Une copie de l'acte sus-cité du 26 février 1884
"demeurera ci-annexée après mention.

"A l'instant et aux présentes est intervenu Monsieur
"Maurice PERRAUD, horticulteur, demeurant à CALUIRE ET
"CUIRE 21 A rue Pierre Brunier.

"Agissant au nom et en qualité d'administrateur
"gérant du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE PIERRE BRUNIER
"dont le siège est à CALUIRE 29 rue Pierre Brunier,
"constitué suivant acte reçu par Me COSTE Notaire à
"LYON le 28 juillet 1964, propriétaire de la parcelle de
"terrain cadastrée section BH N° 109 adjacente au Nord
"et à l'Ouest, à la propriété vendue.

"Fonction à laquelle il a été nommé aux termes des
"statuts sus-relatés, et fonction dans laquelle il a été
"maintenu pour une durée de dix ans par décision de l'
"assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement
"le 25 décembre 1974, dont l'original de la délibération
"est demeuré annexé après mention à la minute d'un
"acte reçu par Me BONNETON, Notaire soussigné le 4 avril
"1975

"Lequel es qualités, déclare, ainsi que M. MARCILLY
"vendeur, renoncer tous deux exexpressément à la servitu
"de "non aedificandi", ci-dessus relatée, grevant une
"parcelle de terrain d'environ 75 mètres carrés sur
"chacune de leurs propriétés, de part et d'autre du mur
"mitoyen.

"D'autre part M. MARCILLY confirme par les présentes
"l'accord qu'il a donné pour l'adossement au mur
"mitoyen de serres horticoles, ces serres pouvant dépasser
"de un mètre environ la hauteur de ce mur.

"De son côté la S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER recon
"naît avoir parfaite connaissance de l'activité d'explo
"tation horticole du G.F.A. pierre Brunier, voisine de
"l'immeuble vendu et de toutes les conséquences pouvant
"en découler

"Enfin ladite S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER s'
"engage envers M. PERRAUD, es qualités, à remettre en
"état le mur mitoyen et les bâtiments horticoles adossés
"pour toutes les dégradations que ceux-ci pourraient
"subir en suite des démolitions ou constructions réali
"sées par la Société acquéreur"

D'autre part, par suite de la notification préalable
à un rejet de la formalité de publicité foncière de la
vente MARCILLY sus énoncée du 14 décembre 1981, Me
BONNETON a dressé une attestation complémentaire ou rec
tificative le 10 mai 1982, ci-après littéralement
transcrite :

"ATTESTATION COMPLEMENTAIRE OU RECTIFICATIVE dressée
"par Me BONNETON Notaire à CALUIRE ET CUIRE en suite d'
"un acte portant vente, déposé le 4 février 1982 sous
"le N° 1429, volume 3232 N° 27 (acte en date du 14
"décembre 1981),

"Comme suite à la notification préalable à un
"rejet de la formalité en date du 26 mars 1982, N° 473
"et en vue de réparer les irrégularités signalées,

"Ledit Me BONNETON atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus les précisions suivantes:

"Sous le Chapitre "SERVITUDES" :

"1°/ - La parcelle cadastrée section BH, N° 243
"appartient au Groupement Foncier Agricole Pierre
"Brunier, par suite de l'apport qui lui en a été
"fait suivant acte de Me COSTE Notaire à LYON, le
"28 juillet 1964, publié le 14 septembre 1964, volume
"3484 N° 46.

"2°/ - La renonciation à la servitude "non aedificandi" faite par M. MARCILLY et le Groupement
"Foncier Agricole Pierre Brunier est mutuelle et réciproque :

"- en ce qui concerne la renonciation faite par M.
"MARCILLY, le fonds dominant est la parcelle cadastrée
"section BH N° 243, et le fonds servant la parcelle
"cadastrée section BH N° 112

"- En ce qui concerne la renonciation faite par
"le Groupement Foncier Agricole Pierre Brunier, le
"fonds dominant est la parcelle cadastrée section BH
"N° 112, et le fonds servant la parcelle cadastrée
"section BH N° 243

"3°/- En ce qui concerne la confirmation de l'
"accord donné par M. MARCILLY pour l'adossement au
"mur mitoyen de serres horticoles, ces serres pouvant
"dépasser de un mètre environ la hauteur de ce mur,

"Le fonds dominant est la parcelle cadastrée
"section BH N° 243, et le fonds servant la parcelle
"cadastrée section BH N° 112 "

PERMIS DE CONSTRUIRE

La S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER a sollicité un
permis de construire deux immeubles collectifs sur le
terrain sus désigné

Ce permis de construire lui a été accordé suivant
arrêté de Monsieur le Maire de CALUIRE ET CUIRE, en
date du 24 juin 1981, portant le N° 56 198 SEC 5,
rapporté ci-après :

"Le Maire de CALUIRE ET CUIRE,

"Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles

"Vu la demande de permis de construire sus visée
"Vu l'arrêté préfectoral du 8 mai 1979 publiant
"le plan d'occupation des sols du secteur Nord de la
"Communauté Urbaine de LYON;
"Vu l'avis du Directeur des Services Départementaux
"d'Incendie et de Secours du 7 mai 1981;
"Vu l'Avis du DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DE L'EQUIPE
"MENT

"ARRETE

"Art. 1 - Le permis de construire est accordé pour
"le projet décrit dans la demande sus-visée, sous les
"réserves suivantes :

"- l'aménagement des locaux de stockage des ordures
"ménagères devra être conforme à la note émise en
"complément de la circulaire 77/125 du 25 août 1977
"par le Service de Nettoyement de la COURLY

"- les parkings situés en limite séparative Nord
"seront plantés conformément à l'article UB 13 du
"règlement du Plan d'Occupation des Sols susvisé

"- La partie pleine des balcons sera augmentée en
"réduisant la partie en glace.

"- le local 2 roues sur les façades d'entrée sera
"supprimé.

"- et sous celle figurant en annexe sous les numéros

"- 1.4. UN. QUATRE

"- 2.4. DEUX. QUATRE

"- Réserve incendie : voir photocopie ci-jointe

"CALUIRE ET CUIRE le 24 juin 1981

"Le Maire de Caluire et Cuire" .

CELA EXPOSE, le Comparant es qualité a établi, de
la manière suivante le règlement de co propriété et
l'état descriptif de division, faisant l'objet des
présentes

REGLEMENT DE CO PROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE 1er - OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Le présent règlement a été dressé
conformément aux dispositions de la loi N° 65-557 du
10 juillet 1965 modifiée, et du décret N° 67-223
du 17 mars 1967, dans le but :

1°) d'établir la désignation et l'état descriptif de
division de l'immeuble;

2°) de déterminer les parties communes affectées à
l'usage de plusieurs ou de tous les co propriétaires
et les parties privatives affectées à l'usage exclusif
de chaque co propriétaire;

3°) de fixer en conséquence les droits et obligation
des co propriétaires 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 co propriétaire 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 co propriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les co propriétaires 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 co propriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appar tiendront au moins à deux personnes.

CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article 2 - Le présent règlement s'applique à un immeuble qui sera édifié sur un terrain situé sur le territoire de la Commune de CALUIRE ET CUIRE (Rhône) rue Pierre Brunier Nos 23 et 25, figurant au cadastre rénové section BH :

N° 112 pour	11a 81ca
N° 113 pour	22a 63ca
soit une contenance totale de	34a 44ca
et confinant :	

- au Nord, la propriété PERRAUD
- à l'Est, la rue Pierre Brunier,
- au Sud, la voie privée du Bois de la Caille
- et à l'Ouest, la propriété PERRAUD

Cet immeuble comprendra à son achèvement :

1/ Un corps de bâtiment dit "BATIMENT A " desservi par une montée d'escaliers et un ascenseur, situé dans la partie ouest du terrain, orienté ouest-est, élevé sur sous sol, d'un rez de chaussée et quatre étages. Il comportera :

- au sous sol : quatorze caves, deux locaux vide-ordres
- au rez de chaussée : trois appartements (2 de type T3 et 1 de type T2)
- à chacun des 1er, 2ème et 3ème étages : trois appartements (2 de type T4 et 1 de type T1)
- au 4ème étage : deux appartements (1 de type T3 et 1 de type T5)

2/ Un corps de bâtiment dit "BATIMENT B" desservi par une montée d'escaliers et un ascenseur, situé dans la partie est du terrain, orienté nord-sud, élevé sur sous sol, d'un rez de chaussée et quatre étages. Il comportera :

- au sous sol : douze caves, deux locaux vide-ordures et un local machinerie ascenseur;
- au rez de chaussée : trois appartements (2 de type T3 et 1 de type T2)
- à chacun des 1er et 2ème étages : trois appartements (1 de type T2 - 1 de type T3 et 1 de type T4)
- au 3ème étage : deux appartements de type T5
- au 4ème étage : un appartement de type T5

3/ Vingt six box à usage de garages (fermés) situés au sous sol, sous partie des bâtiments A et B (soit 5 sous le bâtiment A et 1 sous le Bâtiment B) et 20 sous l'espace commun entre ces deux corps de bâtiments, et un local pour véhicules à deux roues.

4/ Dix huit emplacements de parkings privés en plein air.

5/ Voies de circulation, aire de jeux, espaces verts.

A chacun des appartements du rez de chaussée de ces deux corps de bâtiments est attachée la jouissance exclusive pendant la durée de la co propriété d'une parcelle de jardin clôturée par une haie vive.

Cet ensemble immobilier a son accès par la rue Pierre Brunier. Le bâtiment A portant le N° 25 de ladite rue, et le bâtiment B portant le N° 23, comme indiqué dans le certificat de numérotage délivré par le Maire de CALUIRE ET CUIRE en date du 2 avril 1982

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3 - L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en QUATRE VINGT SEIZE Lots, soit :

- pour le bâtiment A : vingt huit lots numérotés de 1 à 28
- pour le bâtiment B : vingt quatre lots numérotés de 29 à 52 ;
- pour les garages : vingt six lots numérotés de 53 à 78 ;
- pour les parkings : dix huit lots numérotés de 79 à 96.

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) et la quote part y attachée dans la propriété indivise des parties communes exprimée en cents-millièmes (100.000°) qui sera énumérée dans un tableau récapitulatif.

Il est précisé que les surfaces des locaux ci-après désignés sont simplement données à titre indicatif sans pouvoir être considérées comme une obligation absolue du constructeur, ces surfaces étant susceptibles de varier à l'exécution suivant les tolérances d'usage.

Ces lots comprennent :

I.- BATIMENT A

AU SOUS SOL -

LOT N° 1 : Cave portant le N° 1 au plan du sous sol

LOT N° 2 : Cave portant le N° 2

LOT N° 3 : Cave portant le N° 3

LOT N° 4 : Cave portant le N° 4

LOT N° 5 : Cave portant le N° 5

LOT N° 6 : Cave portant le N° 6

LOT N° 7 : Cave portant le N° 7

LOT N° 8 : Cave portant le N° 8

LOT N° 9 : Cave portant le N° 9

LOT N° 10 : Cave portant le N° 10

LOT N° 11 : Cave portant le N° 11

LOT N° 12 : Cave portant le N° 12

LOT N° 13 : Cave portant le N° 13

LOT N° 14 : Cave portant le N° 14

AU REZ DE CHAUSSEE -

LOT N° 15 : Appartement de type T3, situé dans la partie nord du bâtiment, orienté à l'est, au nord, et à l'ouest d'une superficie d'environ 82 m², comprenant séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, et rangements

- avec la jouissance privative d'une parcelle de jardin d'une superficie de 337 m² dénommée J1 au plan de masse, se situant le long des façades nord et ouest de l'appartement

LOT N° 16 : Appartement de type T2, situé dans la partie centrale du bâtiment, orienté à l'ouest, d'une superficie d'environ 52,32 m², comprenant séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., rangements, dégagement

- avec la jouissance privative d'une parcelle de jardin d'une superficie de 135 m², dénommée J2 au plan de masse, se situant le long de la façade ouest de l'appartement

LOT N° 17 : appartement de type T3, situé dans la partie sud du bâtiment, orienté à l'ouest, au sud, et à l'est, d'une superficie d'environ 81,97 m², comprenant séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements et rangements

- avec la jouissance privative d'une parcelle de jardin d'une superficie de 295 m² dénommée J3 au plan de masse, se situant le long des façades ouest, sud et est de l'appartement

AU PREMIER ETAGE -

LOT N° 18 : appartement de type T4, situé dans la partie nord du bâtiment, orienté à l'est, au nord et à l'ouest, d'une superficie d'environ 99,70 m², comprenant séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, toilettes, W.C., dégagements, rangements, et balcon

LOT N° 19 : appartement de type T1, situé dans la partie centrale du bâtiment, orienté à l'ouest, d'une superficie d'environ 35,40 m², comprenant séjour, cuisinette, salle de bains, W.C., dégagements, rangements, et balcon

LOT N° 20 : appartement de type T4, situé dans la partie sud du bâtiment, orienté à l'ouest, au sud et à l'est, d'une superficie d'environ 99,70 m²; comprenant séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, toilettes, W.C., dégagements, rangements, et balcon.

AU DEUXIEME ETAGE -

LOT N° 21 : appartement de type T4, situé dans la partie nord du bâtiment, orienté à l'est, au nord et à l'ouest, d'une superficie d'environ 99,70 m², comprenant séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, toilettes W.C., dégagements, rangements, et balcon.

LOT N° 22 : appartement de type T1, situé dans la partie centrale du bâtiment, orienté à l'ouest, d'une superficie d'environ 35,40 m², comprenant séjour, cuisinette, salle de bains, W.C., dégagements, rangements, et balcon

LOT N° 23 : appartement de type T4, situé dans la partie sud du bâtiment, orienté à l'ouest, au sud et à l'est, d'une superficie d'environ 99,70 m², comprenant séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, toilettes, W.C., dégagements, rangements, et balcon

AU TROISIEME ETAGE -

LOT N° 24 : appartement de type T4, situé dans la partie nord du bâtiment, orienté à l'est, au nord et à l'ouest, d'une superficie d'environ 99,70 m², comprenant

séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, toilettes, W.C., dégagements, rangements, et balcon

LOT N° 25 : appartement de type T1, situé dans la partie centrale du bâtiment, orienté à l'ouest, d'une superficie d'environ 35,40 m², comprenant séjour, cuisinette, salle de bains, W.C., dégagements, rangements, et balcon

LOT N° 26 : appartement de type T4, situé dans la partie sud du bâtiment, orienté à l'ouest, au sud et à l'est, d'une superficie d'environ 99,70 m², comprenant séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, toilettes, W.C., dégagements, rangements, et balcon

AU QUATRIEME ETAGE :

LOT N° 27 : appartement de type T3, situé dans la partie nord du bâtiment, orienté à l'est, au nord, et à l'ouest, d'une superficie d'environ 82,05 m², comprenant séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements, et terrasse de 14,13 m²

LOT N° 28 : appartement de type T5, situé dans la partie sud du bâtiment, orienté à l'ouest, au sud et à l'est, d'une superficie d'environ 127,92 m², comprenant cuisine, séjour-salon, trois chambres, deux salles de bains, 2 W.C., dégagements, rangements, et terrasse de 49,81 m²

II.- BATIMENT B

AU SOUS SOL -

LOT N° 29 : Cave portant le N° 1 au plan du sous sol

LOT N° 30 : Cave portant le N° 2

LOT N° 31 : Cave portant le N° 3

LOT N° 32 : Cave portant le N° 4

LOT N° 33 : Cave portant le N° 5

LOT N° 34 : Cave portant le N° 6

LOT N° 35 : Cave portant le N° 7

LOT N° 36 : Cave portant le N° 8

LOT N° 37 : Cave portant le N° 9

LOT N° 38 : Cave portant le N° 10

LOT N° 39 : Cave portant le N° 11

LOT N° 40 : Cave portant le N° 12

AU REZ DE CHAUSSEE -

LOT N° 41 : appartement de type T3, situé dans la partie ouest du bâtiment, orienté au nord, à l'ouest et au sud, d'une superficie d'environ 82 m², comprenant séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements

- avec la jouissance privative d'une parcelle de jardin d'une superficie de 191 m², dénommée J4 au plan de masse, se situant le long des façades ouest et sud de l'appartement

LOT N° 42 : appartement de type T2, situé dans la partie centrale du bâtiment orienté au sud, d'une superficie d'environ 52,64 m², comprenant séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements,

- avec la jouissance privative d'une parcelle de jardin, d'une superficie de 112 m², dénommée J5 au plan de masse, se situant le long de la façade sud de l'appartement

LOT N° 43 : appartement de type T3, situé dans la partie est du bâtiment, orienté au sud, à l'est et au nord, d'une superficie d'environ 82,05 m², comprenant séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements

- avec la jouissance privative d'une parcelle de jardin, d'une superficie de 315 m², dénommée J6 au plan de masse, se situant le long des façades sud et est de l'appartement

AU PREMIER ETAGE -

LOT N° 44 : appartement de type T4, situé dans la partie ouest du bâtiment, orienté au nord, à l'ouest, et au sud, d'une superficie d'environ 99,70 m², comprenant séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., toilette, dégagements, rangements, et balcon

LOT N° 45 : appartement de type T2, situé dans la partie centrale du bâtiment, orienté au sud, d'une superficie d'environ 52,64 m², comprenant séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements et balcon

LOT N° 46 : appartement de type T3, situé dans la partie est du bâtiment, orienté au sud, à l'est et au nord, d'une superficie d'environ 82,05 m², comprenant séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements, et balcon

AU DEUXIEME ETAGE :

LOT N° 47 : appartement de type T4, situé dans la partie ouest du bâtiment, orienté au nord, à l'ouest, et au sud, d'une superficie d'environ 99,70 m², comprenant

séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., toilettes, dégagements, rangements et balcon

LOT N° 48 : appartement de type T2, situé dans la partie centrale du bâtiment, orienté au sud, d'une superficie d'environ 52,64 m², comprenant séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements et balcon

LOT N° 49 : appartement de type T3, situé dans la partie est du bâtiment, orienté au sud, à l'est et au nord, d'une superficie d'environ 82,05 m², comprenant séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagements, rangements et balcon

AU TROISIEME ETAGE -

LOT N° 50 : Appartement de type T5 situé dans la partie ouest du bâtiment, orienté au nord, à l'ouest et au sud, d'une superficie d'environ 116,65 m², comprenant cuisine, séjour, quatre chambres, salle de bains, toilettes, W.C. dégagements, rangements, et balcon

LOT N° 51 : Appartement de type T5 situé dans la partie est du bâtiment, orienté au sud, à l'est et au nord, d'une superficie d'environ 118,24 m², comprenant cuisine, séjour, quatre chambres, salle de bains, toilettes, W.C. dégagements, rangements, et balcon

AU QUATRIEME ETAGE

LOT N° 52 : Appartement de type T5, occupant avec sa terrasse tout l'étage, d'une superficie d'environ 113,95 m², comprenant cuisine, séjour, quatre chambres, deux salles de bains, W.C. dégagements, rangements, et terrasse de 148,72 m²

III.- GARAGES

LOT N° 53 : Box fermé à usage de garage portant le N° 1 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 54 : Box fermé à usage de garage portant le N° 2 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 55 : Box fermé à usage de garage portant le N° 3 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 56 : Box fermé à usage de garage portant le N° 4 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 57 : Box fermé à usage de garage portant le N° 5 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 58 : Box fermé à usage de garage portant le N° 6 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 59 : Box fermé à usage de garage portant le N°
7 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 60 : Box fermé à usage de garage portant le N°
8 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 61 : Box fermé à usage de garage portant le N°
9 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 62 : Box fermé à usage de garage portant le N°
10 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 63 : Box fermé à usage de garage portant le N°
11 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 64 : Box fermé à usage de garage portant le N°
12 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 65 : Box fermé à usage de garage portant le N°
13 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 66 : Box fermé à usage de garage portant le N°
14 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 67 : Box fermé à usage de garage portant le N°
15 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 68 : Box fermé à usage de garage portant le N°
16 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 69 : Box fermé à usage de garage portant le N°
17 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 70 : Box fermé à usage de garage portant le N°
18 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 71 : Box fermé à usage de garage portant le N°
19 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 72 : Box fermé à usage de garage portant le N°
20 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 73 : Box fermé à usage de garage portant le N°
21 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 74 : Box fermé à usage de garage, portant le N°
22 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 75 : Box fermé à usage de garage portant le N°
23 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 76 : Box fermé à usage de garage portant le N°
24 au plan du sous sol d'environ

LOT N° 77 : Box fermé à usage de garage portant le N°
25 au plan du sous sol, d'environ

LOT N° 78 : Box fermé à usage de garage portant le N°
26 au plan du sous sol d'environ

IV.- PARKINGS

LOTS Nos 79 à 96 : Emplacements de parkings en plein air pour stationnement des véhicules automobiles numérotés de 1 à 18 au plan de masse

PLANS

Sont demeurés ci joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritables par le Comparant es-qualités : *(Annexés à la minute au pouvoir de M. Kuntzig l'un des notaires soussignés.)*

- plan de masse de l'ensemble immobilier
- plan général du sous sol
- plan du rez de chaussée du Bâtiment A
- plan des étages 1,2 et 3 (identiques) dudit bâtiment A
- plan du 4ème étage Bâtiment A
- plan terrasse Bâtiment A
- plan coupe Bâtiment A
- plan du rez de chaussée Bâtiment B
- plan étages 1 et 2 (identiques) bâtiment B
- plan 3ème étage Bâtiment B
- plan 4ème étage Bâtiment B
- plan terrasse Bâtiment B
- plan coupe Bâtiment B
- plans de façades

NOTICE DESCRIPTIVE

Une notice descriptive établie en application de l'article 18 du décret N° 67-1166 du 22 décembre 1967 (arrêté du 10 mai 1968 - J.O. du 29 juin 1968 - Equipement et Logement) contenant les caractéristiques techniques générales de cet ensemble immobilier avec les éléments d'équipements des locaux privatifs et description des équipements généraux de l'ensemble immobilier, demeurera également ci annexée après avoir été certifiée sincère et véritable par le Comparant es qualités.

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

Etant ici rappelé que la quote part attachée à chaque lot dans la propriété indivise des parties communes générales est exprimée en 100.000° - et celle attachée à chaque lot dans la propriété indivise des parties communes spéciales à chaque bâtiment est exprimée en 10.000° - que la quote part attachée à chaque lot dans les charges d'ascenseurs est exprimée en 1.000° - que la quote part attachée à chaque garage dans les charges spéciales aux garages est exprimée en 26°

N° LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE LOT	N° PLAN	QUOTE PART PROPRIETE PARTIES COMMUNES		ASCENS.	GARAGES
					SOL	BATIMENT		
1	A	S/SOL	Cave	1	39	9	12	
2	"	"	"	2	46	10	12	
3	"	"	"	3	46	10	12	
4	"	"	"	4	40	9	12	
5	"	"	"	5	36	8	12	
6	"	"	"	6	35	8	12	
7	"	"	"	7	36	8	12	
8	"	"	"	8	53	12	12	
9	"	"	"	9	53	12	12	
10	"	"	"	10	40	9	12	
11	"	"	"	11	46	10	12	
12	"	"	"	12	46	10	12	
13	"	"	"	13	39	9	12	
14	"	"	"	14	39	9	12	
15	"	RDC	T3 jouis J1	nord	6.367	1.413	12	168
16	"	"	T2 "	centre	3.122	693		
17	"	"	T3 "	sud	5.873	1.303		
18	"	1er	T4	nord	3.137	697	59	
19	"	"	T1	centre	1.114	247	24	
20	"	"	T4	sud	3.137	697	59	
21	"	2è	T4	nord	3.137	697	68	
22	"	"	T1	centre	1.114	247	27	
23	"	"	T4	sud	3.137	697	68	
24	"	3è	T4	nord	3.137	697	77	

~~Lot 1~~
~~Lot 2~~
~~Lot 3~~
~~Lot 4~~
~~Lot 5~~
~~Lot 8~~
~~Lot 9~~
~~Lot 10~~
~~Lot 12~~
~~Lot 13~~
~~Lot 15~~
~~Lot 16~~
~~Lot 17~~
~~Lot 18~~
~~Lot 19~~
~~Lot 20~~
~~Lot 21~~
~~Lot 22~~
~~Lot 23~~
~~Lot 24~~

N° LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE LOT	N° PLAN	QUOTE PART PROPRIETE PARTIES COMMUNES			CHARGES SPECIALES	
					SOL	BATIMENT	ASCENS.	GARAGES	
25	A	3è	T1	centre	1.114	247	30		
26	"	"	T4	sud	3.137	697	77		
27	"	4è	T3 avec ter.	nord	2.575	572	70		
28	"	"	T5 "	sud	4.342	963	105	182	
29	B	S/SOL	Cave	1	22	5	13		
30	"	"	"	2	41	10	13		
31	"	"	"	3	48	12	13		
32	"	"	"	4	46	11	13		
33	"	"	"	5	40	10	13		
34	"	"	"	6	53	13	13		
35	"	"	"	7	35	8	13		
36	"	"	"	8	35	9	13		
37	"	"	"	9	36	9	13		
38	"	"	"	10	59	14	13		
39	"	"	"	11	39	9	13		
40	"	"	"	12	45	11	13	156	
41	"	RDC	T3 jouis. J4	ouest	4.652	1.125			
42	"	"	T2 "	centre	2.862	692			
43	"	"	T3 "	est	6.110	1.477			
44	"	1er	T4	ouest	3.137	758	68		
45	"	"	T2	centre	1.658	401	42		
46	"	"	T3	est	2.581	624	56		
47	"	2è	T4	ouest	3.137	758	80		
48	"	"	T2	centre	1.658	401	49		

N° LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE LOT	N° PLAN	QUOTE PART PROPRIETE PARTIES COMMUNES			CHARGES SPECIALES	
					SOL	BATIMENT	ASCENS.	GARAGES	
49	B	2è	T3	est	2.581	624	65		
50	"	3è	T5	ouest	3.673	888	109		
51	"	"	T5	est	3.720	899	109		
52	"	4è	T5 avec ter.		5.094	1.232	122	856	
					41.362°	10.000°			
53	GARAGES	S/SOL	garage	1 A	378		12	1	
54	"	"	"	2 A	378		12	1	
55	"	"	"	3 A	377		12	1	
56	"	"	"	4 B	431		12	1	
57	"	"	"	5 B	412		12	1	
58	"	"	"	6 B	411		12	1	
59	"	"	"	7	411		12	1	
60	"	"	"	8	411		12	1	
61	"	"	"	9 B	411		12	1	
62	"	"	"	10 B	494		12	1	
63	"	"	"	11 B	411		12	1	
64	"	"	"	12 B	411		12	1	
65	"	"	"	13 B	411		12	1	
66	"	"	"	14 B	412		12	1	
67	"	"	"	15 B	447		12	1	
68	"	"	"	16 A	398		12	1	
69	"	"	"	17 A	378		12	1	
70	"	"	"	18 A	378		12	1	
71	"	"	"	19 A	378		12	1	

N° LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE LOT	N° PLAN	QUOTE PART PROPRIETE PARTIES COMMUNES		CHARGES SPECIALES	
					SOL	BATIMENT	ASCENS.	GARAGES
72	GARAGE	S/SOL	garage	20 A	378		12	1
73	"	"	"	21 A	378		12	1
74	"	"	"	22 A	507		12	1
75	"	"	"	A 23	591		12	1
76	"	"	"	A 24	568		12	1
77	"	"	"	A 25	504		12	1
78	"	"	"	A 26	507		12	1
					<u>11.171°</u>			<u>26/26°</u>
79			parking	1	135			
80			"	2	135			
81			"	3	135			
82			"	4	135			
83			"	5	135			
84			"	6	135			
85			"	7	135			
86			"	8	135			
87			"	9	135			
88			"	10	135			
89			"	11	135			
90			"	12	135			
91			"	13	135			
92			"	14	135			
93			"	15	135			
94			"	16	135			
95			"	17	135			
96			"	18	135			
					<u>100.000°</u>			

CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES

ET PARTIES PRIVATIVES

I.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4 -

A - Parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co propriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des co propriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférents 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 espaces intérieurs avec leurs équipements et plantations (à l'exclusion des jardins privatifs dont la jouissance exclusive est attachée aux appartements du rez de chaussée de chaque bâtiment);

les fondations, les gros murs de façades 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 souches de cheminée;

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

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

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

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

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

les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants;

tous autres locaux communs;

les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines;

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

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

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

tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis et ornements divers, paillassons (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 co propriétaires du groupe de bâtiments.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B - Parties communes spéciales

Les couloirs, paliers, circulations en sous-sol, utilisés exclusivement par les propriétaires des lots en ayant l'usage, seront considérés comme parties communes spéciales auxdits lots.

Par conséquent, en cas de réunion de tous les lots ouvrant sur un palier, couloir ou circulation, partie commune spéciale, le co propriétaire des lots ainsi réunis se trouvera avoir la jouissance exclusive de ces parties communes spéciales. Il est précisé toutefois que cette utilisation n'entraînera aucune modification dans la répartition des charges.

Si le propriétaire des lots réunis désire fermer cette partie commune spéciale, il devra utiliser des matériaux et des éléments d'équipement identiques à ceux existants. Il devra, en outre, laisser libre accès dans la partie réservée en jouissance, en cas de nécessité aux gaines, conduites et autres équipements communs.

Les aménagements ne devront pas nuire aux règles de sécurité en vigueur et ne pas entraver la circulation dans l'ensemble immobilier, ni aggraver le coût des interventions.

h
4
D

Article 5 - Accessoires aux parties communes -
Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers suivants :

- le droit de surélever les bâtiments visés au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou l'espace intérieur qui sont choses communes;
- le droit d'affouiller ces cour et espace
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

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

II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 7 - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous 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 ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants;
- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives;
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central;
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.;
- les installations de la cuisine, éviers, etc...
- les vide-ordures
- les placards et penderies;
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces,

papiers, tentures et décors;

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

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, et les séparations des caves et 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 emplacements de parkings tels que définis dans l'état descriptif qui précède;

le droit d'usage exclusif du sol d'assiette des jardins privatifs tel que défini dans l'état descriptif qui précède

les terrasses du dernier étage des bâtiments, dont l'usage est attribué aux copropriétaires des lots situés à cet étage

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

TITRE I.- CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1er - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

CHAPITRE II.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 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 sont exposées ci-après.

Article 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.~~

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

Article 12 - Locations - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci-dessus

Les baux et engagements de location 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.

Article 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

Article 14 - Utilisation des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute.

Les vases à fleurs même sur les balcons et terrasses 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 les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ni immondices quelconques.

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

Article 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.

Article 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 animaux tolérés ne devront errer dans les parties communes

Article 17 - Antennes - Une antenne collective de radio et télévision sera installée sur le toit des bâtiments-----Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son co propriétaire

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 18 - Enseignes - Plaques - Panneaux Publicitaires - Toute installation d'enseigne, de réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments 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 poser dans le hall d'entrée et en bordure sur rue de la co-propriété, 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

+ les propriétaires de locaux à usage de bureaux

ils

Toutefois la S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER aura la possibilité d'apposer des panneaux publicitaires sur les parties communes de l'immeuble, et ceci jusqu'à la vente du dernier lot.

Article 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 quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 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.

Article 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 produit, 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.

Article 22 - Chauffage - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois l'utilisation de poêles à combustion lente est interdite.

Article 23 - Modifications - Chaque co propriétaire 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 co propriétaire 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 ou d'un organisme spécialisé ou d'un bureau de contrôle choisi par le syndic. Dans ce cas tous honoraires seront à la charge du co propriétaire faisant exécuter les travaux

En outre, la S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER pourra, jusqu'à la vente du dernier lot, procéder à toute réunion de lots et modifications intérieures y faisant suite, y compris percements de murs et dalles de gros oeuvre, sous le contrôle de l'Architecte et sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires

Article 24 - Surcharge des planchers - Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, à savoir 150 kgs par mètre carré, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 25 - Nettoyage - L'immeuble n'ayant pas -----

de concierge, le nettoyage régulier des parties communes sera confié à une entreprise de nettoyage ou à un préposé habitant à l'extérieur qui sera choisi par le syndic.

Article 26 - Usage et entretien des jardins privatifs

Les parcelles de jardin dont la jouissance privative est attribuée aux appartements du rez de chaussée des deux bâtiments seront à usage exclusif de jardins d'agrément. Elles seront obligatoirement traitées en pelouses, fleurs, arbustes bas à l'exclusion d'arbres à hautes tiges qui dépasseraient la hauteur du rez de chaussée des bâtiments.

Les adjonctions autres que végétales telles que murets, bordures, puits, cabanons, abris, treilles, pergolas, etc.. sont interdites même en matériaux légers. Il est interdit d'y faire stationner des voitures, caravanes, remorques, etc., et d'y installer des étendages pour linge

Les limites ne seront pas matérialisées autrement que par des haies vives n'excédant pas un mètre cinquante centi mètres de hauteur.

Les haies mitoyennes entre deux jardins privatifs seront entretenues et remplacées à frais communs entre les copropriétaires de ces jardins.

Les haies limitant un jardin privatif des parties communes de la copropriété seront entretenues et remplacées aux frais du copropriétaire jouissant de ce jardin.

Ces jardins devront être maintenus en bon état d'entretien, à la charge exclusive de chacun de leurs utilisateurs. Ceux qui seraient laissés à l'abandon ou en friches seront entretenus par les soins de la copropriété, mais aux frais de l'utilisateur défaillant.

Certains de ces jardins se trouvant sur l'emprise de la dalle de couverture du sous-sol, les propriétaires desdits jardins devront assurer les frais de remise en état de l'étanchéité de celle-ci, notamment dans le cas où ces dégâts auraient été occasionnés par les racines des arbres ou l'usage d'instruments aratoires.

Article 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 également responsable.

CHAPITRE III.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 28 - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après indiquées.

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'

Précision faite que les arbres apparus sur le plan annexé aux présentes ne sont pas concernés par la présente disposition.

4
9 3

équipement commun.

Article 29 - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, halls d'entrée, escaliers 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 accusé de réception restée sans effet aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 30 - Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières

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

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-dessus sauf en ce qui concerne les panneaux publicitaires de la S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER

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

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

Article 31 - Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y verser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon

Des boites aux lettres seront installées dans les halls d'entrée, en nombre égal au nombre d'appartements par le constructeur. Aucune boite aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 32 - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et sous réserve des dispositions de l'article 23 ci-dessus.

Article 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.

Article 34 - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété

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

Article 35 - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi 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.

Article 36 - Rectification de limite - La limite nord de la copropriété faisant un décrochement dans son extrémité est, la S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER se réserve le droit de rectifier cette limite et de céder gratuitement la parcelle de terrain constituant ce décrochement au propriétaire limitrophe Mr PERRAUD, de façon que la limite nord de la copropriété soit constituée par une ligne droite

Aucun copropriétaire ne pourra s'opposer à cette rectification de limite ni exiger que la cession ait lieu à titre onéreux.

Chaque copropriétaire devra, dans son acte d'acquisition de lots, donner à la S.C.I. 23-25 RUE PIERRE BRUNIER, tous pouvoirs pour opérer cette rectification de limite et consentir, la cession gratuite de cette partie de terrain

TITRE II.- CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE 1er - CHARGES GENERALES

a) Définition

Article 37 - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 39 et suivants du présent règlement, c'est à dire :

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

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

3°) les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien, du nettoyage 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 espaces libres communs, des voies de desserte, passages, allées, dégagement de circulation;

6°) les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien des espaces verts, aire de jeux, voies intérieures, locaux communs;

7°) la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif, notamment les compteurs d'eau et d'électricité alimentant les espaces verts, aire de jeux et voirie intérieure

La présente énumération est purement énonciative et non limitative

b) Répartition

Article 38 - Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les co propriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot

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

CHAPITRE II.- CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT
CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS
ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

I.- CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

- 1/ Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction de toute nature, grosses ou menues à faire aux murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux murs à l'intérieur des appartements ou locaux), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée et hall d'entrée, aux paliers des étages, aux couloirs communs;
- 2/ les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée et de ventilation, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée;
- 3/ les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture, et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative;
- 4/ 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;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges spéciales à chaque bâtiment énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes du bâtiment attachées à chaque lot

II.- DEPENSES D'EAU FROIDE

Article 39 - 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

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.

Leur coût de location s'ajoutera aux charges définies ci-dessus

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 co propriété.

III.- CHARGES D'ASCENSEURS ET D'ESCALIERS

Article 40 - Les charges relatives aux ascenseurs et aux escaliers 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;

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

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

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

Article 41 - Les charges d'ascenseurs et d'escaliers pour chacun des bâtiments, seront réparties dans les proportions suivantes entre les copropriétaires des lots désignés ci-après :

BATIMENT A

Sous sol :

pour chaque cave :..... 12/1.000°

Premier étage

Lot N° 18 59/1.000°
Lot N° 19 24/1.000°
Lot N° 20 59/1.000°

2ème étage

Lot N° 21..... 68/1.000°
Lot N° 22..... 27/1.000°
Lot N° 23..... 68/1.000°

3ème étage

Lot N° 24..... 77/1.000°
Lot N° 25..... 30/1.000°
Lot N° 26..... 77/1.000°

4ème étage

Lot N° 27..... 70/1.000°
Lot N° 28..... 105/1.000°

BATIMENT B

Sous sol :

pour chaque cave..... 13/1.000°

III.- CHARGES SPECIALES AUX GARAGES

Article 42 - Les charges spéciales aux garages en sous sol comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, ainsi que de toutes installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture de la porte d'accès, primes d'assurances souscrites uniquement pour les garages, etc..)

Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des garages à concurrence de 1/26° pour chaque garage

IV.- CHARGES DIVERSES

Article 43 - Balcons et terrasses - Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes au sens de l'article 37 ci dessus

Article 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 37 ci dessus

Article 45 - Reprise des vestiges - En cas de réparation et de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

CHAPITRE III.- REGLEMENT DES CHARGES

PROVISIONS - GARANTIES

Article 46 - Les copropriétaires verseront au syndic

1°) Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget des dépenses ordinaires,

2°) au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;

3°) en cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement

acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic ou si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune, le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses;

4°) des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et visés aux articles 125 et suivants du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical

Article 47 - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

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

Article 48 - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés

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

Article 49 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par

l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 50 - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

TITRE III.- MUTATIONS DE PROPRIETE

ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE 1er.- OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Article 51 - Le présent règlement de co propriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires

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

CHAPITRE II.- MUTATIONS DE PROPRIETE

I.- CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 52 - Mutations à titre onéreux - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis à vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

Le précédent propriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

L'Acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions de l'article 55 ci après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation

Article 53 - Mutations par décès - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, devront justifier au syndic de leurs

qualités héréditaires, par une lettre du notaire chargé de régler la succession

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

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

II.- FORMALITES

A) INFORMATION DES PARTIES

Article 54 - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) 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;

b) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

B) DROIT D'OPPOSITION AU PAIEMENT DU PRIX

Article 55 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile

élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

C) NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

Article 56 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 53 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 57 - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 78 du présent règlement

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III.- INDIVISION - USUFRUIT

A) INDIVISION

Article 58 - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement

responsables vis à vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

B) USUFRUIT

Article 59 - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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

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

C) NOTIFICATIONS

Article 60 - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 57 ci dessus

CHAPITRE IV.- HYPOTHEQUES

Article 61 - Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 123 et 124 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 123, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE V.- LOCATIONS

Article 62 - Le co propriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire

des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail, à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Article 63 - Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndicat par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée, au locataire tant que le propriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Article 64 - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 65 - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations

CHAPITRE VI.- MODIFICATION DES LOTS

Article 66 - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 23 du présent règlement

Article 67 - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots, ou également réunir deux lots contigus. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé, ceci sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires

Il est reconnu à tout copropriétaire le droit de modifier les installations et la division intérieure de son lot privatif à condition toutefois de ne pas porter atteinte aux parties communes.

Toutefois dans la mesure où les travaux envisagés concernent des parties communes, entièrement incluses dans un lot privatif et que ces travaux ne portent pas atteinte de ce fait à l'aspect extérieur dudit lot privatif et de l'ensemble immobilier dont il dépend, le propriétaire concerné aura seulement à requérir pour l'exécution desdits travaux l'accord préalable de l'architecte de la copropriété nonobstant toutes autres autorisations administratives nécessaires.

Toutefois en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 88 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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

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

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier, un nouveau numéro. Toutefois la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Article 68 - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise : 1°) au syndic - 2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes. Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE IV.- ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1er.- SYNDICAT

Article 69 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement.

Article 70 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutés par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi N° 65-557 du 10/07/1965 et le décret N° 67-223 du 17/03/1967. IL a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble "LES CIMAISES"

Article 71 - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à CALUIRE 23, 25 rue Pierre Brunier

CHAPITRE II.- ASSEMBLEES GENERALES

I.- EPOQUE DES REUNIONS

Article 72 - Les co propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

Dans cette première réunion l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 73 - Par la suite les co propriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant

II.- CONVOCATIONS

INITIATIVE DES CONVOCATIONS

Article 74 - L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

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

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

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

Conformément à cet article 50 le président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout co propriétaire, habiliter un co propriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée; l'assignation est délivrée au syndic.

DELAI DE CONVOCATION

Article 75 - Les convocations seront adressées aux

copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux, et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS

Article 76 - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale, sauf dans les cas visés à l'article 87, dernier alinéa ci-après

Toutefois lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 77 - Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes

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

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

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

Article 78 - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

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

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 84 ci-après

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

DATE ET LIEU DE LA REUNION

Article 79 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 75 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 80 ci après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 89 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

CONTENU DES CONVOCATIONS

Article 80 - Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

1°) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

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

3°) le projet de modification du présent règlement de co propriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 67 (alinéa 2), 89, e, 92 et 139 du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 repris à l'article 125, alinéa 2 ci-après;

4°) les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 89 f, 90 a, 95 et 107 du présent règlement

5°) le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 89a et d, 125, 130 et 136 du présent règlement et à l'article 37, alinéa 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Article 81 - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même

temps notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

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

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

III.- TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 82 - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et deux scrutateurs.

Sont élus ceux des copropriétaires présents qui ont recueilli le plus grand nombre de suffrages; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

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

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

Article 83 - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émarginée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 84 - Les copropriétaires 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 copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires

Les représentants légaux des mineurs, et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

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

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

Article 85 - Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 83 du présent règlement auront été régulièrement effectuées

Article 86 - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et le secrétaire de séance.

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

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

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

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

IV.- NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article 87 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires

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

V.- MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION

DES DECISIONS

1) DECISIONS ORDINAIRES

Article 88 - Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants

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

2) DECISIONS EXIGEANT LA MAJORITE ABSOLUE

Article 89 - L'assemblée générale, réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions suivantes

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

b) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical

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

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

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

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

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

3) DECISIONS EXIGEANT LA DOUBLE MAJORITE

Article 90 - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 89 ci-dessus

b) les travaux immobiliers définis aux articles 125 et suivants du présent règlement;

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

4) DECISIONS REQUERANT L'UNANIMITE

Article 91 - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 92 - Sous réserve du cas prévu à l'article 89 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires

VI.- EFFETS DES DECISIONS

Article 93 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE III.- SYNDIC

I.- NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Article 94 - Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 89 ci-dessus

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

Article 95 - L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a

lieu des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndicat devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, l'Administration d'immeubles "BILLON S.A." siège à LYON Boulevard Eugène Deruelle exercera, à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Article 96 - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Article 97 - Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés, par le président du conseil syndical; à défaut un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II.- ATTRIBUTIONS

Article 98 - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

A) POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Article 99 - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes.

aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

L'entreprise chargée du nettoyage et de la propreté des parties communes, sera choisie par lui

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

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

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

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

Article 100 - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 101 - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 120 ci-après.

Article 102 - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les coproprié

taires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 103 - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires de droits visés à l'article 57 du présent règlement; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 104 - Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret N° 67.223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article 105 - Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établi de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

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

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

Article 106 - Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi N° 70.9 du 2 janvier 1970 et des textes subséquents, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat

Article 107 - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

B) POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

Article 108 - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations

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

Article 109 - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

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

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

Article 110 - Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents

Article 111 - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 89, a, ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV.- CONSEIL SYNDICAL

I.- CONSTITUTION

Article 112 - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de quatre membres

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical

Article 113 - Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 89 du présent règlement. Ils seront rééligibles.

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

Article 114 - L'assemblée pourra, si elle le juge à propos désigner plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires

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

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

Article 115 - Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe; à défaut le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

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

Article 116 - Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la

moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

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

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

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

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

II.- MISSION

Article 117 - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

Article 118 - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 89 du présent règlement

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

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

CHAPITRE V.- ASSURANCES

Article 119 - La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers

incombera à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

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

Article 120 - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

2°) le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants;

3°) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement communs de l'immeuble, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde;

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

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés

Article 121 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement communs, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale ou les copropriétaires intéressés décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 122 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'

obligation d'assurer convenablement leurs risques locaux et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 123 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par l'assemblée.

Article 124 - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L 121-13 du Code des Assurances en faveur des créanciers inscrits.

CHAPITRE VI.- TRAVAUX IMMOBILIERS

I.- AMELIORATIONS

CREATION DE NOUVEAUX LOCAUX - SURELEVATION

Améliorations

Article 125 - L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 126 ci-après, en proportion des avantages qui en résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée;

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés.

Article 126 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 127 - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 125 ci dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration d'entretien, de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, saisi le Tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Article 128 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque la syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires

Article 129 - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

4

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue par l'article 25-b, tout propriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci dessus; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".

Surélévation - Création de nouveaux locaux

Article 130 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisé par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, à la majorité indiquée ci-dessus.

Article 131 - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes

II.- RECONSTRUCTION

Article 132 - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction .

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 136 du présent règlement

Article 133 - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment seront réunis en assemblée pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés la demandait

Article 134 - S'il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 135 - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurances, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 48 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 136 - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 125 du présent règlement

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 125.

Article 137 - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- a) en cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndicat entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes;
- b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans le bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord

entre les parties le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital

D'autre part les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES

1) LITIGES

Article 138 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 92 ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 125 du présent règlement

2) MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 139 - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 140 - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives

ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de co propriété

3) PUBLICITE FONCIERE

Article 141 - Le présent règlement de co propriété sera publié au 1er Bureau des hypothèques de LYON, conformément à la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales à la publicité foncière

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4) ELECTION DE DOMICILE

Article 142 - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de LYON

DONT ACTE sur 63 pages en double minute

L'une pour Me KINTZIG, chargé des formalités,
L'autre pour Me BONNETON

Fait et passé à LYON 3è 4 rue Saint Sidoine
Au siège de la Société

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX

Le treize octobre

Et après lecture faite au Comparant es qualités il a signé avec les Notaires

*Approuvé = cinq renvois
huit mots nuls et deux
lignes écrites rousées nulle
trente deux lignes blanches
retournées et trois lignes
blanches*

