

REGLEMENT COPROPRIETE

SG/JM/SB 5951 01

L'AN DEUX MILLE SEPT,
Le

A LYON (Rhône), 1 rue Puits-Gaillot, au siège de l'Office Notarial de Lyon, ci-après nommé,

Maître Stéphane GUINAND, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Stéphane GUINAND et Jacques BAZAILLE, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à LYON (1er), 1, rue Puits-Gaillot, soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée LE CLOS ROUGET DE L'ISLE, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 EUR, dont le siège est à LYON (69007), 82, Cours Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 488 996 943 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Représentée par :

1 - Monsieur Alain Marie Gabriel SIAUX, demeurant à SAINTE FOY LES LYON (69110) 1, Place François Millou, époux séparé de biens de Madame Andrée FIGLIOLINI, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 4 des statuts de ladite Société régulièrement enregistrés.

Ce dernier agissant en qualité de Gérant de la Société GEORGES H FINANCE 1911, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 EUR dont le siège est à LYON (69007) 82, Cours Gambetta, identifié au SIREN sous le numéro 411 603 863 RCS LYON.

Monsieur Alain SIAUX est ici présent.

2 - Madame Yolande Renée SIAUX, demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE (69160) 24, Chemin de Montriblound - Allée 24.

Madame Yolande SIAUX, non présente est représentée par Monsieur Alain SIAUX, ci-dessus nommé, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 11 avril 2007 dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

Etant précisé que la Société GEORGES H FINANCE 1911 et Madame Yolande SIAUX agissent en qualité de seuls associés de la Société dénommée LE CLOS ROUGET DE L'ISLE.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER à construire par la Société Civile Immobilière dénommée LE CLOS ROUGET DE L'ISLE, sur un terrain situé à LYON 3ème ARRONDISSEMENT (3ème Arrondissement), 264 Bis Rue Paul Bert dénommé "LE CLOS ROUGET DE L'ISLE".

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER tel qu'il est décrit ci-après.

2°/ - De déterminer les éléments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

P L A N

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE IV</u> : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES <u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE VI</u> : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VII</u> : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE VIII</u> : SYNDIC <u>CHAPITRE IX</u> : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
CINQUIEME PARTIE	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT**

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier sur un terrain situé à LYON 3^{ÈME} ARRONDISSEMENT (3^{ème} Arrondissement), 264 Bis Rue Paul Bert dénommé "LE CLOS ROUGET DE L'ISLE"

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DP	93	264 Bis Rue Paul Bert	00ha 13a 76ca

Il est ici précisé que cette parcelle est issue de la division d'un immeuble de plus grande étendue originairement cadastré section DP numéro 22, lieudit "246 Bis Rue Paul Bert" pour une superficie de 15 ares 32 centiares.

Suivant document d'arpentage dressé par le Cabinet JL. GILLET et X. MOUSSARD - Géomètres experts - à LIMONEST - 230, Chemin du Petit Paris - BP 3 - 69579 LIMONEST CEDEX - , le 16 mars 2006 lequel a été vérifié et numéroté par le Centre des Impôts Fonciers de LYON VILLE sous le numéro d'ordre 1131 C le 21 mars 2006,

ladite parcelle cadastrée section DP numéro 22 a été subdivisée en trois nouvelles parcelles, savoir :

- section DP numéro 93 pour 13 a 76 ca, constituant l'assiette du présent état descriptif de division et règlement de copropriété,
- section DP numéro 94 pour 1 a 68 ca, qui a été vendu par la Société Civile Immobilière dénommée « LE CLOS ROUGET DE L'ISLE » à la Société Civile dénommée AR 2006 aux termes d'un acte reçu par Maître Claude TOUZET, Notaire associé à DECINES-CHARPIEU (Rhône), le 11 octobre 2006, avec la participation de Maître Christian BERNAUD Notaire associé à CRAPONNE (Rhône),
- section DP numéro 95 pour 22 ca devant être rétrocédée gratuitement à l'OPAC DU GRAND LYON propriétaire de l'immeuble en façade sur la Rue Paul Bert numéro 264 Bis.

Ce document d'arpentage a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 30 juin 2006, volume 2006P, numéro 5580 avec l'acte reçu par Maître Stéphane GUINAND, Notaire soussigné, le 2 mai 2006, contenant VENTE par la Société par Actions Simplifiée dénommée « PERRET SAS » à la Société Civile Immobilière « LE CLOS ROUGET DE L'ISLE »

ETANT ICI PRECISE que dans le procès-verbal d'adjudication ci-après analysé, prononcé sous le nom de Maître PERROUD, Avoué à LYON, le 2 mai 1955, les confins de la propriété vendue à la Société « PERRET SAS » ont été précisé comme suit :

« Au Nord par la Rue Paul Bert....., au levant sur une longueur de 107 m 86 par propriété VITTE ou ayants-droit, mur de clôture mitoyen entre deux, à hauteur de clôture également au midi sur une longueur de 17 m 35 par propriété VITTE ou ayants-droit, mur en clôture entre deux appartenant à Monsieur VITTE, mais dont la moitié du sol dépend de la propriété des vendeurs ; au couchant sur une longueur de 105 m 54 par propriété NICOUD ou ayants-droit mur de clôture mitoyen entre deux. »

PROPRIETAIRE

Le requérant en est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, objet des présentes, sera composé de :

1° Le terrain sus désigné

Le terrain d'assiette de la copropriété sur lequel seront implantés deux bâtiments, une rampe d'accès à une infrastructure garages en sous-sol, une voie de circulation piétonne commune aux deux bâtiments et des espaces verts en surface.

2° Corps de bâtiment dit bâtiment A

Il est élevé sur un niveau de rez-de-chaussée et un étage au-dessus.

Il comprendra :

Au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 4 maisons de ville en duplex.

3° Corps de bâtiment dit bâtiment B

Il est élevé sur un niveau de rez-de-chaussée et un étage au-dessus.

Il comprendra :

Au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 4 maisons de ville en duplex.

4° Infrastructure garages

Elle est élevée d'un simple niveau de sous-sol, et comprendra 28 emplacements de garages simple dont 2 pour personne à mobilité réduite

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans suivants établis par la Société AGREGA, Architectes D.P.L.G. à LYON (7^{ème}), 13 Rue Général de Miribel, le 25 octobre 2006, savoir :

- un plan de géomètre portant le numéro 00, établi à l'échelle 1/100^{ème},
- un plan masse portant le numéro 01, établi à l'échelle 1/100^{ème},
- un plan « sous-sol » portant le numéro 02, établi à l'échelle 1/50^{ème},
- un plan « niveau 0 » portant le numéro 03, établi à l'échelle 1/50^{ème},
- un plan « niveau 1 » portant le numéro 04, établi à l'échelle 1/50^{ème},
- un plan « terrasses » portant le numéro 05,
- un plan « coupe – façades » portant le numéro 06, établi aux échelles 1/50^{ème} et 1/100^{ème},
- un plan « coupes sur rampe » portant le numéro 07, établi à l'échelle 1/50^{ème}.

PERMIS DE DEMOLIR ET PERMIS DE CONSTRUIRE

1° - Il a été délivré par Monsieur le Maire de LYON le 15 novembre 2005 sous le numéro PD 69.383.05.0156, un permis autorisant la Société Civile Immobilière dénommée « LE CLOS ROUGET DE L'ISLE » à démolir un local artisanal à LYON (3^{ème}) 264 bis rue Paul Bert.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet, en outre, d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de LYON, le 12 août 2005.

Ce permis de construire autorisant la construction de 8 maisons de ville et création de 28 places de stationnement a été accordé par Monsieur le Maire de LYON le 21 décembre 2005, sous le numéro PC 69383 05 0451.

Ces deux permis ont fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Patrick SINOU, huissier de justice à LYON (3^{ème}) 28 Cours Lafayette, en date du 4 janvier 2006 attestant l'affichage desdits permis sur le terrain et l'affichage en Mairie de LYON :

Avec, pour le permis de démolir : pour date de début d'affichage le 21 novembre 2005 et pour date de fin d'affichage le 21 janvier 2006

Avec, pour le permis de construire : pour date de début d'affichage le 23 décembre 2005 et pour date de fin d'affichage le 23 février 2006.

L'original de ce procès-verbal comportant en annexe une copie du permis de construire et du permis de démolir demeurera ci-annexé après mention d'usage.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 28 mars 2007 par le CABINET D'URBANISME REYNARD - 41, rue du Lac - 69422 LYON CEDEX 03 - que :

Droit de préemption – Bénéficiaire du droit de préemption :

- Le terrain est compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain dont le bénéficiaire est la : COMMUNAUTE URBAINE DE LYON.
- Le terrain n'est pas compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain « Renforcé » (article L.211-4 du Code de l'Urbanisme).
- Le terrain n'est pas compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain « Etendu » (article 9 L n° 85-729 du 18.07.85).
- Le terrain n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.
- Le terrain n'est pas situé dans un périmètre de restauration immobilière.
- Le terrain n'est pas situé dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre.
- Le terrain n'est pas situé dans un secteur sauvegardé
- Le terrain n'est pas compris dans une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.).

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

- PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LYON.
- Approuvé le 11.07.2005 – Mise à jour du 27.02.2006
- ZONE : URM

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

- Servitudes en zones submersibles (PM1)
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques (PT1-PT2)
- Servitudes de canalisations électriques (14)

Servitudes d'urbanisme particulières :

NEANT.

Observations et prescriptions particulières :

- Plan de prévention des risques d'inondation (prescrit le 07/01/2004)
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement

- Note de voirie

Une note de renseignements de voirie demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 28 mars 2007 au CABINET D'URBANISME REYNARD sus-nommé. Il résulte de cette note que : « Au vu du Document d'Urbanisme approuvé, l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie communautaire ».

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Assurance dommages-ouvrages

Il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction de L'ENSEMBLE IMMOBILIER une assurance de dommages conformément à l'article L242-1 du Code de la construction et de l'habitation garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code Civil et ce ainsi qu'il est indiqué dans la note délivrée par le syndic et visée aux présentes.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : le propriétaire bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code Civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont le propriétaire peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Tout acquéreur sera automatiquement subrogé dans les droits pouvant résulter de l'existence de cette police.

Le requérant déclare n'avoir pas eu à mettre en œuvre cette assurance.

Le requérant déclare que cette assurance « DOMMAGE –OUVRAGE » a été souscrite le 9 mars 2007 sous le numéro 6028282 D avec date d'effet des garanties le 20 juin 2006 auprès de MAF -Mutuelle des Architectes Français dont le siège est à PARIS (16^{ème}) rue de l'Amiral Hamelin

Le requérant déclare avoir souscrit également auprès de cette compagnie d'assurances :

- un contrat d'assurances « Tous Risques Chantier » le 9 mars 2007 sous le numéro 5003282 H avec pour date de prise d'effet le 20 juin 2006,
- un contrat d'assurance « Responsabilité Décennale du Constructeur non réalisateur » le 9 mars 2007 sous le numéro 5007705 N avec pour date de prise d'effet le 20 juin 2006.

Une attestation a été établie le 9 mars 2007 par la MAF –MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS certifiant que la SIC LE CLOS ROUGET DE LISLE était assurée suivant les trois contrats d'assurance ci-dessus mentionnés à effet du 20 juin 2006 et que les primes provisoires sont à jour de paiement.

Cette attestation ainsi qu'un exemplaire des conditions particulières de chacun des ces trois contrats demeureront ci-annexé après mention d'usage.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

L'IMMEUBLE a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, soit le 21 décembre 2005 sous le numéro PC 69383050451 par la Mairie de LYON ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Par suite, les dispositions sus-visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

- Réglementation sur le saturnisme

L'IMMEUBLE ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation de lutte contre le saturnisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Protection de l'environnement

Le notaire informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le requérant fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Etat des risques

Cet état des risques a été établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2006 - 1585 du 14 février 2006.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques a été établi par le CABINET D'URBANISME REYNARD, 41 Rue du Lac à LYON (3^{ème}), le 29 mars 2007, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

De cet état, il résulte que :

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

En application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000,

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Zone O

Pièces jointes

Localisation

Extrait de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.

Situé dans un PPR prescrit (aucun aléa)

Extrait du zonage réglementaire du PSS valant PPR

TRES IMPORTANT : Cet état des risques ne dispense pas le vendeur d'informer l'acquéreur sur d'éventuels sinistres ayant donné lieu à indemnisation.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

La parcelle sur laquelle sera édifié l'immeuble ci-dessus désigné appartient à la Société Civile Immobilière dénommée "LE CLOS ROUGET DE L'ISLE" par suite de l'acquisition qu'elle a faite d'un tènement bâti de plus grande étendue cadastré section DP numéros 93, 94 et 95 ainsi qu'il a été dit ci-dessus sous le titre DESIGNATION de l'ensemble immobilier et de chacun des bâtiments le composant,

de la Société dénommée PERRET SAS, Société par actions simplifiée, au capital de 120.000 Euros dont le siège était à CHASSIEU (Rhône) 72 avenue du Progrès, identifiée sous le numéro SIREN 957504533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GUINAND, notaire à LYON, avec la participation de Maître Dominique BREMENS également Notaire à LYON, le 2 mai 2006.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de 432.654 Euros payé comptant et quittancé à l'acte au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE (BECM) qui a été garanti :

-par une hypothèque conventionnelle prise sur les biens acquis au 2ème Bureau des Hypothèques de LYON le 30 juin 2006 Volume 2006V n° 2481, avec effet jusqu'au 30 avril 2009,

-par un privilège de prêteur de denier pris sur les biens acquis audit Bureau des Hypothèques le 30 juin 2006 Volume 2006V n° 2482, avec effet jusqu'au 30 avril 2009,

-par une hypothèque conventionnelle complémentaire pris sur les biens acquis audit Bureau des HYpothèques de LYON le 30 juin 2006 Volume 2006V n° 2482, avec effet jusqu'au 30 avril 2009.

Une copie authentique de cet acte a été publiée audit Bureau des Hypothèques le 30 juin 2006 Volume 2006P n° 5580.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine antérieure de propriété, telle qu'elle est établie dans l'acte de vente du 2 mai 2006 ci-dessus analysé, est ci-après littéralement retranscrite :

« *Le tènement immobilier dont partie est présentement vendue appartient à la Société venderesse par suite de l'adjudication prononcée à son profit sous le nom de Maître PERROUD, avoué à LYON, le 2 mai 1955, par acte au Greffe suivant jugement de l'audience des criées du Tribunal Civil de LYON en date du 28 avril 1955.*

Cette adjudication a eu lieu, savoir :

En exécution d'un jugement rendu par la 3^{ème} Chambre du Tribunal Civil de LYON, le 22 novembre 1954, signifié à avoué le 21 janvier 1955 et à domicile le 16 février 1955, par exploit de Maître AVRAMOFF, Huissier à LYON.

Aux requêtes, poursuites et diligences de : Mademoiselle Adrienne TORIKIAN, Célibataire, demeurant à LYON rue Paul Bert numéro 264Bis.

En présence de :

- Madame Haiganouche AGABALIN, veuve en premières noces de Monsieur Gaspara TORIKIAN et épouse en secondes noces de Monsieur David TOMASSIAN,

- Monsieur Agop TORIKIAN,

- Madame Zivert HERIAN, veuve de Monsieur Dikran TORIKIAN,

- Madame Berthe OUZOUNIN, veuve de Monsieur Nigoghos TORIKIAN,

- Monsieur Nazar OUZOUNIAN en qualité de tuteur des mineurs Lucien et Daniel TORIKIAN.

Le CAHIER DES CHARGES de cette adjudication qui concernait un tènement d'immeuble et terrains sis à LYON 3^{ème}, 264 Bis Rue Paul Bert a été dressé par Me MALLIN, Avoué à LYON, le 2 mars 1955.

Cette adjudication a été prononcée moyennant le prix principal de 6.260.000 Francs outre les charges.

Ledit Me PERROUD a déclaré le 2 mai 1955 au Greffe du Tribunal Civil de LYON qu'il s'était porté acquéreur dudit tènement pour le compte de la SARL Perret et ses Fils.

Me PERROUD a réglé les frais en sus du prix d'adjudication, dont il lui en a été donné quittance le 28 mai 1955.

Une copie authentique de ces différents actes a été transcrite au 2^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 17 JUIN 1955, volume 2027, numéro 3386. «

SERVITUDES

A/ Le requérant rappelle ici le texte des alinéas I/ et II/ du paragraphe « CHARGES ET CONDITIONS » compris dans l'acte de vente :

par Société PERRET ET SES FILS à la Société Immobilière du G.A.C reçu par Maître Victor POTHIER, Notaire à CALUIRE-ET-CUIRE le 24 octobre 1955 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 16 novembre 1955, volume 2085, numéro 6061, d'une parcelle de terrain en façade sur la rue Paul Bert dépendant d'un tènement de plus grande étendue dont le surplus est resté appartenir ladite Société PERRET ET SES FILS, :

« I/ - La Société vendeuse créée au profit de l'immeuble présentement vendu, ce qui est accepté par Monsieur ROUX, ès-qualités, une servitude de non aedificandi sur la partie de la propriété restant à la Société vendeuse, confinant au Sud, la parcelle présentement vendue et ce, sur toute la longueur de la limite sud de la parcelle présentement vendue et sur une largeur de quinze mètres à partir de ladite limite Sud - telle au surplus que ladite zone de non aedificandi figure en hachures bleues sur le plan ci-annexé.

II/ - Par contre, la Société acquéreur créée au profit de la propriété restant appartenir à la Société vendeuse, ce qui est accepté par Monsieur PERRET, ès-qualités, un droit de passage de trois mètres quatre vingt centimètres de largeur, le long de la limite Ouest de la parcelle de terrain vendue et sur toute la longueur de cette limite Ouest.

La Société acquéreur se proposent d'édifier des constructions sur la parcelle de terrain dont s'agit, aura le droit de bâtir au dessus du passage en question mais à partir d'une hauteur de trois mètres cinquante centimètres au moins.

Ce droit de passage pourra s'exercer en tous temps, à pied ou en voitures. »

Une copie du plan annexé à l'acte de vente reçu par Maître POTIER le 24 octobre 1955 demeurera annexé aux présentes après mention .

Le requérant précise à cet égard que la servitude de non aedificandi contenue dans l'acte ci-dessus relaté du 24 octobre 1955 concerne la parcelle cadastrée section DP numéro 95 pour 22 ca, la parcelle cadastrée section DP numéro 94 pour 1 a 68 ca ainsi que la partie de la parcelle cadastrée section DP numéro 93 pour 13 a 76 ca comprise entre la parcelle section DP numéro 94 et la parcelle cadastrée section DP numéro 83.

B/ Le requérant rappelle qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Claude TOUZET Notaire associé à DECINES CHARPIEU (Rhône) le 11 octobre 2006, avec la participation de Maître Christian BERNAUD Notaire associé à CRAPONNE (Rhône), et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 11 décembre 2006, volume 2006P, numéro 10908.

La Société Civile Immobilière « LE CLOS ROUGET DE L'ISLE » requérante aux présentes, a vendu à :

La Société AR 2006, Société Civile, au capital de 1.000,00 EUR, ayant son siège social à EVEUX (69210), 200 Bellevue, identifiée sous le numéro SIREN 491 590 360 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LYON,

Un tènement immobilier comprenant une maison d'habitation ayant sous-sol à usage de cave, élevée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un grenier, un jardin attenant.

Le tout édifié sur une parcelle cadastrée section DP numéro 94 licudit « 264 Bis Rue Paul Bert » pour une contenance de 1 a 68 ca.

Aux termes de cet acte, il a été constitué la servitude de passage ci-après littéralement retranscrite, savoir :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE »

1/ OBJET

Le VENDEUR concède à l'ACQUEREUR, qui accepte une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds de l'ACQUEREUR dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

2/ ASSIETTE DU DROIT DE PASSAGE

Le droit de passage s'effectuera sur partie des parcelles cadastrées section DP numéro 93 et DP numéro 95 et tel qu'il figure en hachuré jaune sur le plan qui demeurera annexé aux présentes après mention.

3/ MODALITES D'EXERCICE

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaire et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1° Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Observation étant ici faite qu'aucun droit de stationnement ne pourra être exercé sur l'assiette du droit de passage.

2° Le portail d'accès au chemin et au fonds dominant devra toujours être refermé après son ouverture pour permettre l'exercice du droit de passage présentement concédé.

3° L'entretien du portail d'accès ainsi que de l'assiette du droit de passage sera supporté par les propriétaires des fonds dominant et servant au prorata du nombre d'unités d'habitation desservies.

4/ MODALITES DE REALISATION – FRAIS

Le coût de l'installation du portail ainsi que de la pose de l'enrobée au sol sera à la charge exclusive du vendeur qui s'y oblige.

5/ INDEMNITES - EVALUATION

La présente constitution de servitude, est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

6/ FONDS SERVANT

Le fonds servant est constitué par le surplus de l'IMMEUBLE restant appartenir au VENDEUR, cadastrée section DP numéro 93 pour une contenance de treize ares soixante-seize centiares (13a76ca) et DP numéro 95 pour une contenance de vingt-deux centiares (22ca).

7/ FONDS DOMINANT

Le fonds dominant est constitué par l'IMMEUBLE présentement vendu à l'ACQUEREUR, cadastrée section DP numéro 94.

9/ ORIGINE DE PROPRIETE

- a – fonds servant :

L'IMMEUBLE appartient à la société « LE CLOS ROUGET DE L'ISLE par suite de l'acquisition suivante :

ACQUISITION, avec d'autres biens immobiliers étrangers aux présentes, par la société dénommée SCI LE CLOS ROUGET DE L'ISLE, suivant acte reçu par Maître Stéphane GUINAND, Notaire à LYON, le 2 Mai 2006, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de LYON, le 30 juin 2006, volume 2006P, numéro 5580.

- b – fonds dominant :

L'IMMEUBLE appartient à la SCI « AR 2006 » par suite de l'acquisition qu'elle en fait aux termes des présentes.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de cent cinquante euros (150,00 €). »

Une copie du plan annexé à l'acte de vente reçu par Maître TOUZET le 11 octobre 2006 sur lequel figure en hachure jaune l'assiette du droit de passage concédé, demeurera annexé aux présentes après mention.

C/ Le requérant rappelle qu'aux termes de l'acte de vente ci-dessus analysé reçu par Maître Claude TOUZET, Notaire à DECINES-CHARPIEU (Rhône), le 11 octobre 2006, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit sous le titre « **CONDITIONS PARTICULIERES** », savoir :

« CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que divers travaux doivent être effectués, savoir :

La parcelle présentement vendue sera séparée du surplus restant la propriété du vendeur au moyen d'une haie vive qui sera installée aux frais du VENDEUR.

Etant expressément convenu qu'au cas où lesdits travaux ne seraient pas exécutés à la date du 30 septembre 2007, le VENDEUR s'oblige à régler à l'ACQUEREUR qui l'accepte, une indemnité forfaitaire de CINQUANTE EUROS (50,00 euros) par jour de retard à titre de clause pénale sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai, et sans préjudice du droit de l'ACQUEREUR de poursuivre l'exécution des travaux.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas d'exécution partielle des travaux. »

**CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en trois bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Les bâtiments sont identifiés de la manière suivante : A, B et IG (infrastructure garages).

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T3 duplex, portant le numéro 01 au plan, comprenant :

au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, WC, escalier d'accès au 1er étage,

à l'étage : dégagement, deux chambres, salle de bains, WC,

La superficie de ce lot est d'environ 67,23 M²

Avec la jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les quatre-vingt huit/millièmes (88/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T5 duplex, portant le numéro 02 au plan, comprenant :

au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, WC, escalier d'accès au 1er étage,

à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, WC,

La superficie de ce lot est d'environ 98,29 M²

Avec la jouissance privative de terrasses et d'un jardin.

Avec les cent vingt huit/millièmes (128/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T5 duplex, portant le numéro 03 au plan, comprenant :

au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, WC, escalier d'accès au 1er étage,
 à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, WC,
 La superficie de ce lot est d'environ 105,44 M²
 Avec la jouissance privative de terrasses et d'un jardin.
 Avec les cent trente sept/millièmes (137/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T4 duplex, portant le numéro 04 au plan, comprenant :
 au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, WC, escalier d'accès au 1er étage,
 à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, WC,
 La superficie de ce lot est d'environ 76,07 M²
 Avec la jouissance privative de terrasses et d'un jardin.
 Avec les cent deux/millièmes (102/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T4 duplex, portant le numéro 05 au plan, comprenant :
 au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, WC, escalier d'accès au 1er étage,
 à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, WC,
 La superficie de ce lot est d'environ 76,27 M²
 Avec la jouissance privative de terrasses et d'un jardin.
 Avec les cent trois/millièmes (103/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T4 duplex, portant le numéro 06 au plan, comprenant :
 au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, WC, escalier d'accès au 1er étage,
 à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, WC,
 La superficie de ce lot est d'environ 83,92 M²
 Avec la jouissance privative de terrasses et d'un jardin.
 Avec les cent dix/millièmes (110/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T4 duplex, portant le numéro 07 au plan, comprenant :
 au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, WC, escalier d'accès au 1er étage,
 à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, WC,
 La superficie de ce lot est d'environ 83,92 M²
 Avec la jouissance privative de terrasses et d'un jardin.
 Avec les cent dix/millièmes (110/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée et 1er étage, une maison de ville, de type T4 duplex, portant le numéro 08 au plan, comprenant :
 au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, WC, escalier d'accès au 1er étage,
 à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, WC,
 La superficie de ce lot est d'environ 76,52 M²
 Avec la jouissance privative de terrasses et d'un jardin.
 Avec les cent neuf/millièmes (109/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 1 au plan,

Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 2 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 3 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 4 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 5 au plan,
Avec les cinq/millièmes (5/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 6 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 7 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 8 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 9 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 10 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 11 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage pour personne à mobilité réduite, portant le numéro 12 au plan,
Avec les cinq/millièmes (5/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 13 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 14 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage pour personne à mobilité réduite, portant le numéro 15 au plan,
Avec les cinq/millièmes (5/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt quatre (24) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 16 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt cinq (25) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 17 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt six (26) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 18 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt sept (27) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 19 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt huit (28) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 20 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt neuf (29) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un parking, portant le numéro 21 au plan,
Avec les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un parking, portant le numéro 22 au plan,
Avec les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 23 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente deux (32) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 24 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente trois (33) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 25 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente quatre (34) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 26 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente cinq (35) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 27 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente six (36) :

Dans le bâtiment infrastructure garages, un garage, portant le numéro 28 au plan,
Avec les quatre/millièmes (4/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

Ci-après tableau récapitulatif prévu au 2 du paragraphe A de l'article 71 nouveau du décret du 14 Octobre 1955 (modification par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979) :

N° de LOT	N° au plan	Bâtiment	Etage	Désignation	Quotes-parts sol et parties communes générales
1	01	A	RDC/1	Maison T3 D	88
2	02	A	RDC/1	Maison T5 D	128
3	03	A	RDC/1	Maison T5 D	137
4	04	A	RDC/1	Maison T4 D	102
5	05	B	RDC/1	Maison T4 D	103
6	06	B	RDC/1	Maison T4 D	110
7	07	B	RDC/1	Maison T4 D	110
8	08	B	RDC/1	Maison T4 D	109
9	1	IG	S/Sol	Garage simple n°1	4
10	2	IG	S/Sol	Garage simple n°2	4
11	3	IG	S/Sol	Garage simple n°3	4
12	4	IG	S/Sol	Garage simple n°4	4
13	5	IG	S/Sol	Garage simple n°5	5
14	6	IG	S/Sol	Garage simple n°6	4
15	7	IG	S/Sol	Garage simple n°7	4
16	8	IG	S/Sol	Garage simple n°8	4
17	9	IG	S/Sol	Garage simple n°9	4
18	10	IG	S/Sol	Garage simple n°10	4
19	11	IG	S/Sol	Garage simple n°11	4
20	12	IG	S/Sol	Garage PMR n°12	5
21	13	IG	S/Sol	Garage simple n°13	4
22	14	IG	S/Sol	Garage simple n°14	4
23	15	IG	S/Sol	Garage PMR n°15	5
24	16	IG	S/Sol	Garage simple n°16	4
25	17	IG	S/Sol	Garage simple n°17	4
26	18	IG	S/Sol	Garage simple n°18	4

N° de LOT	N° au plan	Bâtiment	Etage	Désignation	Quotes-parts sol et parties communes générales
27	19	IG	S/Sol	Garage simple n°19	4
28	20	IG	S/Sol	Garage simple n°20	4
29	21	IG	S/Sol	Parking simple n°21	3
30	22	IG	S/Sol	Parking simple n°22	3
31	23	IG	S/Sol	Garage simple n°23	4
32	24	IG	S/Sol	Garage simple n°24	4
33	25	IG	S/Sol	Garage simple n°25	4
34	26	IG	S/Sol	Garage simple n°26	4
35	27	IG	S/Sol	Garage simple n°27	4
36	28	IG	S/Sol	Garage simple n°28	4
					1.000

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de L'ENSEMBLE IMMOBILIER,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe,
- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots,
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,

- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

La responsabilité du syndicat secondaire du bâtiment ou du syndicat ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2° - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

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

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3° - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de **L'IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de **L'IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

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

4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

5° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

6° - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

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

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

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

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

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

7° - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

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

8° - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

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

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

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

9° - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sans autorisation.

De même, sauf ceux qui existaient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus selon la notion de « bon père de famille ».

10° - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° - GENERALITES

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

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

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2° - ENCOMBREMENT

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

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

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 de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et L'ENSEMBLE IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

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

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins 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 chacun des bâtiments et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, 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.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES PAR BATIMENTS

1°/ -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties bâtiment par bâtiment. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros-oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti le bâtiment.

2° -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

Le cabinet GRANIT, société anonyme d'expertises immobilières, domiciliée à LYON 7^{ème} (Rhône) – 42, rue Pré Gaudry, a déterminé la répartition des millièmes de la copropriété.

Compte tenu des généralités ci-dessus et des spécificités de cette copropriété, les coefficients de pondération seront les suivants :

- **Pour la consistance :**
 - Maison de ville : coefficient 1
 - Garages : coefficient 0,20
 - Parking : coefficient 0,15
- **Pour la surface :**
 - Surfaces accessoires des terrasses et jardins privatifs : coefficient de 0,05
 - Surfaces des maisons de ville : coefficient de 1
 - Surfaces des garages et parkings: par souci d'homogénéiser les charges de garages et parkings, il est retenu deux types de surfaces, forfaitaires, soit 15,00 ou 18,00 M², selon le cas rencontré.

- **Pour la situation :**

- **Pondération de niveau :**

Pas de coefficient spécifique, les lots étant au même niveau

- **Pondération d'orientation :**

Pas de coefficient spécifique, les lots étant orientés de la même manière

Millièmes imparfaits

Lorsque les calculs ainsi faits révèlent un résultat quelque peu supérieur ou inférieur à 1.000/1.000èmes, les millièmes réputés « imparfaits » sont arrondis de la manière suivante :

Des millièmes en sus ou en moins sont ajoutés ou enlevés à autant de lots principaux qui se rapprochent le plus de la moitié d'une unité, après quatre chiffres après la virgule, de manière à obtenir un total de 1.000/1.000èmes.

Exemple : un calcul initial de millièmes aboutit à 1.001/1.000èmes. Un lot « X » est choisi, dont le résultat est le plus proche d'une demi unité ; par exemple : un lot aboutit à 104,5128/1.000èmes, il a donc été automatiquement arrondi à 105/1.000èmes ; de toute la liste des lots, si c'est le plus près de 104,5000, il sera logiquement retenu pour être arrondi à 104/1.000èmes, afin d'aboutir à 1.000/1.000èmes. Idem mais à l'envers dans le cas d'un calcul initial aboutissant à 999/1.000èmes.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS

A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.
Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

III - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite,

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur,

c) le coût du contrôle technique périodique,

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

IV - Pour l'ascenseur :

a) les frais de fonctionnement,

b) le coût du contrôle technique,

c) le coût de la mise en conformité,

d) la mise en place d'une disposition de sécurité.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur.

2° - REPARTITION

Deux tableaux ou « clés de répartition » seront créés pour les charges spéciales propres à chaque bâtiment, qui seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant ce bâtiment, avec une répartition calculée selon les mêmes critères et les mêmes coefficients de pondération que pour les quotes-parts de sol et de parties communes générales résultant des dispositions de l'article 5 appliquées au présent règlement.

Charges spéciales au bâtiment « A »

N° LOT	Bât.	Etage	Désignation	Surfaces			Pondération consistance	Pondération surface		Pondération situation		Charges spéciales bâtiment "A"
				Principale du lot	Terrasses	Jardins		Terrasses	Jardins	Niveau	Orienteation	
1	A	RDC/1	T3	67,23	22,24	11,59	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	194
2	A	RDC/1	T5	98,29	19,25	15,68	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	281
3	A	RDC/1	T5	105,44	19,57	17,82	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	301
4	A	RDC/1	T4	76,07	20,81	53,95	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	224
1.000												

Charges spéciales bâtiment « B »

N° LOT	Bât.	Etage	Dési- gnation	Surfaces			Pondé- ration consis- tance	Pondération surface		Pondération situation		Charges spéciales bâtiment "B"
				Princi- pale du lot	Terras- ses	Jar- dins		Terras- ses	Jar- dins	Niveau	Orien- tation	
5	B	RDC/I	T4	76,27	17,38	73,31	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	239
6	B	RDC/I	T4	83,92	14,64	32,06	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	255
7	B	RDC/I	T4	83,92	15,62	23,77	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	254
8	B	RDC/I	T4	76,52	29,03	151,41	1,00	0,05	0,05	1,00	1,00	252
1.000												

B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DE « L'INFRASTRUCTURE GARAGES »**1° - DEFINITION**

La copropriété comprend un bâtiment à usage de garages et parkings situé au niveau - 1 des bâtiments « A » et « B » et de l'assiette foncière, que l'on appellera « infrastructure garages ». Ce bâtiment spécifique fera également l'objet de charges spéciales, qui comprennent généralement, sans que cette liste ne soit limitative : les frais de peinture intérieure de l'infrastructure ; les frais d'entretien, de réfection et de reconstruction des aires de circulation, allées, rampes d'accès et des surfaces de stationnement ; des frais d'entretien, de réfection, ou de remplacement du matériel et équipement contre l'incendie ; des locaux et des installations de ventilation mécanique, des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des systèmes de fermetures des garages, leurs appareillages et accessoires ; s'il y a lieu, les primes d'assurance concernant exclusivement les garages, leurs dépendances et accessoires ; les dépenses entraînées par l'éclairage des garages, leurs accès et dégagements, ainsi que, s'il y a lieu, le coût et la location des compteurs électriques y afférents.

2° - REPARTITION

Un tableau ou « clé de répartition » sera donc créé pour les charges spéciales propres à cette « infrastructure garages », qui seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant ce bâtiment, avec une répartition calculée selon les mêmes critères et les mêmes coefficients de pondération que pour les quotes-parts de sol et de parties communes générales résultant des dispositions de l'article 5 appliquées au présent règlement.

Charges spéciales « infrastructure garages et parkings »

N° LOT	Etage	Dési- gnation	Surfaces			Pondé- ration consis- tance	Pondération surface		Pondération situation	Charges spéciales infrastructure garages
			Princi- pale du lot	Terras- ses	Jar- dins		Terras- ses	Jar- dins		
9	S/S	G1	15,00			0,20				36
10	S/S	G2	15,00			0,20				36
11	S/S	G3	15,00			0,20				36
12	S/S	G4	15,00			0,20				36
13	S/S	G5	18,00			0,20				42
14	S/S	G6	15,00			0,20				36
15	S/S	G7	15,00			0,20				36
16	S/S	G8	15,00			0,20				36
17	S/S	G9	15,00			0,20				36
18	S/S	G10	15,00			0,20				36

N° LOT	Etage	Dési- gnation	Surfaces			Pondé- ration consis- tance	Pondération surface		Pondération situation	Charges spéciales infrastructure garages
			Princi- pale du lot	Terras- ses	Jar- dins		Terras- ses	Jar- dins	Niveau	
19	S/S	G11	15,00			0,20			36	
20	S/S	GPMR12	18,00			0,20			42	
21	S/S	G13	15,00			0,20			36	
22	S/S	G14	15,00			0,20			36	
23	S/S	GPMR15	18,00			0,20			42	
24	S/S	G16	15,00			0,20			36	
25	S/S	G17	15,00			0,20			36	
26	S/S	G18	15,00			0,20			36	
27	S/S	G19	15,00			0,20			36	
28	S/S	G20	15,00			0,20			36	
29	S/S	P21	15,00			0,20			23	
30	S/S	P22	15,00			0,20			23	
31	S/S	G23	15,00			0,20			36	
32	S/S	G24	15,00			0,20			36	
33	S/S	G25	15,00			0,20			36	
34	S/S	G26	15,00			0,20			36	
35	S/S	G27	15,00			0,20			36	
36	S/S	G28	15,00			0,20			36	
1.000										

Légende :

Désignation : **GPMR** : garage simple pour Personne à Mobilité Réduite
G : garage simple
P : parking simple

TABLEAU RECAPITULATIF COMPLET

N° LOT	N° au plan	Dési- gnation	Quotes-parts sol et parties communes générales	Charges spéciales bâtiment "A"	Charges spéciales bâtiment "B"	Charges spéciales infrastructure garages
1	01	T3	88	194		
2	02	T5	128	281		
3	03	T5	137	301		
4	04	T4	102	224		
5	05	T4	103		239	
6	06	T4	110		255	
7	07	T4	110		254	
8	08	T4	109		252	
9	1	G	4			36
10	2	G	4			36
11	3	G	4			36
12	4	G	4			36
13	5	G	5			42
14	6	G	4			36
15	7	G	4			36
16	8	G	4			36
17	9	G	4			36
18	10	G	4			36

N° LOT	N° au plan	Désignation	Quotes-parts sol et parties communes générales	Charges spéciales bâtiment "A"	Charges spéciales bâtiment "B"	Charges spéciales infrastructure garages
19	11	G	4			36
20	12	GPMR	5			42
21	13	G	4			36
22	14	G	4			36
23	15	GPMR	5			42
24	16	G	4			36
25	17	G	4			36
26	18	G	4			36
27	19	G	4			36
28	20	G	4			36
29	21	P	3			23
30	22	P	3			23
31	23	G	4			36
32	24	G	4			36
33	25	G	4			36
34	26	G	4			36
35	27	G	4			36
36	28	G	4			36
				1.000	1.000	1.000

Légende :

Désignation : GPMR : garage simple pour Personne à Mobilité Réduite
 G : garage simple
 P : parking simple

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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

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

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

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2° -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3° -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

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

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

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

4° - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. - 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 doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE-

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

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propriétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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 ci-dessus au I. de la présente section.

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment dont il dépend, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, 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 conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite 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.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

Syndicat principal

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé le syndicat des copropriétaires « LE CLOS ROUGET DE L'ISLE ».

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Syndicats secondaires

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments est créé pour chacun d'entre eux un syndicat secondaire.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'existence du syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Chaque syndicat secondaire aura, en ce qui le concerne, la charge :

- de ses propres frais de fonctionnement dont la répartition bâtiment par bâtiment est demeurée ci-jointe et annexée après mention ;
- les charges d'entretien, de réparation, et le cas échéant de reconstruction du bâtiment concerné ;
- les charges d'entretien, de réparation et le cas échéant de remplacement des éléments d'équipements qui lui sont rattachés.

Le tout de la manière indiquée aux présentes.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire devra tenir, au moins une fois par an, une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale dans le cadre du syndicat secondaire au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant un bâtiment se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat principal.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical du syndicat principal ou secondaire, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires s'il s'agit du conseil syndical principal soit au moins le quart des voix des copropriétaires d'un bâtiment s'il s'agit du conseil syndical secondaire, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

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

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

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

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

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

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

4°/ - DECISIONS

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

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

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

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un bâtiment et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement compte tenu que les décisions affectant l'aspect extérieur d'un bâtiment et dont de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

c) La désignation ou la révocation des membres du Conseil Syndical ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, sauf à tenir compte que ces décisions ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

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

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

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique d'un bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure du bâtiment ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

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

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

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

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

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

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

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

Il administrera **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat principal et pour le compte de chacun des syndicats secondaires à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1865, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat principal déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, les fonctions de syndic provisoire seront exercées à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement par :

LAMY GESTRIM GRAND LYON dont le siège est à LYON 6^{ème}, 87 Rue Garibaldi.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou, 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.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1^o - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

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

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

2^o - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

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

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

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

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à L'ENSEMBLE IMMOBILIER et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4^o, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL ET CONSEILS SYNDICAUX SECONDAIRES

L'assemblée des copropriétaires de L'ENSEMBLE IMMOBILIER constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires de chaque bâtiment constituera un conseil syndicat secondaire avec les mêmes attributions que celles relatées aux présentes concernant le bâtiment proprement dit.

Chaque conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats. Le conseil syndical principal examinera la comptabilité du syndic pour l'ENSEMBLE IMMOBILIER et chaque conseil syndical secondaire examinera la comptabilité du syndic pour son propre bâtiment.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.A.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, 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.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

Il est simplement rappelé ici que chaque syndicat secondaire, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

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

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Chaque syndicat secondaire devra s'assurer pour les mêmes risques relativement à son bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

**CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU
REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

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

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

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

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

Enfin, il est rappelé que 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, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 2ème Bureau des Hypothèques de LYON, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part.

CONCILIATION – MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

Comprenant :

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

DONT ACTE sur quarante-huit pages.

Paraphes

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Jacques MONTANGERAND, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.