3265 anc 67-2

Cout de la formue fixé par arrêté du Directeur Général des Impôts.

FORMALITE DE PUBLICITE

173

du 15 JAN. 1998
Vol 1998 P N° 362

Taxe	500
Salaires	100

600 F.

Vol.....
Dépot 1998 D
N° 752

REPR uniquement

DU 18 DECEMBRE 1997
VENTE : REGLEMENT DE COPROPRIETE : LE PLEIN CIEL
CAB/COPRO 27

TIMBRES PAYÉS SUR ÉTAT
(AUT. DU 9.9.80)
SCP KINTZIG
MONTANT :

Compta : 21844

"RÉSIDENCE PLEIN CIEL"

61-61bis, rue Hippolyte Kahn

69100 VILLEURBANNE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT
Le Dix Huit Décembre
Maître Jean-Noël KINTZIG, notaire,
Membre de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à SAINT LAURENT DE MURE, 77, avenue Jean Moulin,

A REÇU le présent acte authentique à la requête de la personne ci-après identifiée :

IDENTIFICATION DE LA PARTIE REQUÉRANTE

La société dénommée **"STIM BÂTIR"**, société anonyme au capital de 100.000.000 francs dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 150, route de la Reine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le N°B 562 091 546 (N° de gestion LYON 95B00775),

11532

Représentée par :

Mr Jean-Jacques BLET, Chef du service Logement, domicilié à LYON (69003) 1, Bd Vivier Merle, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Mr MALGRAS, Directeur Régional dont l'original est demeuré annexé au document d'information en date de ce jour.

Mr Christian MALGRAS agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à BOULOGNE du 7 Février 1995, déposée aux minutes de Me LEUFFLEN, notaire à LYON, suivant acte en date du 1° Mars 1995,

Par Mr Claude DURRANDE Président du Conseil d'Administration de ladite société, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration en date du 19 Juin 1991, et Mr Olivier DA CUNHA, Directeur Général de la Société STIM BÂTIR, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration en date du 15 Décembre 1994.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le requérant a établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété d'un ensemble immobilier en cours d'édification, dénommé "RÉSIDENCE PLEIN CIEL", sis à VILLEURBANNE (Rhône) 61-61bis, rue Hippolyte Kahn, à l'angle des rues Hippolyte Kahn et Anatole France,

Et préalablement il a indiqué la table des matières contenue dans le présent acte.

113

TABLE DES MATIÈRES

0 - PRÉAMBULE

1 - ÉNONCIATION ET CLAUSES PARTICULIÈRES DE L'IMMEUBLE

1.1. DESCRIPTION - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ
1.1.1 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
1.1.2 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ
1.1.3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE
1.1.4 - SERVITUDES ET MITOYENNETÉS

1.2 - DOCUMENTS ET PIÈCES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES
1.2.1 - PERMIS DE CONSTRUIRE
1.2.2 - PLANS ET NOTICE DESCRIPTIVE

1.3 - CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - COMPOSITION DES LOTS

1.4 - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.5 - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION SÉPARÉ

1.6 - CLAUSES PARTICULIÈRES
1.6.1 - DROITS ET POUVOIRS DU CONSTRUCTEUR JUSQU'À L'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

2 - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 - DÉFINITION ET DÉSIGNATION DES PARTIES COMMUNES PARTIES - PRIVATIVES - PARTIES MITOYENNES
2.1.1 - GÉNÉRALITÉS
2.1.2 - PARTIES COMMUNES
2.1.2.1 - **parties communes générales**
2.1.2.1.1 - Définition -
2.1.2.1.2 - Désignation -
2.1.2.2 -.**parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment**
2.1.2.2.1 - Définition -
2.1.2.2.2 - Désignation des parties communes spéciales au rez de chaussée et aux étages
2.1.2.2.3 - Désignation des parties communes spéciales aux sous-sol
2.1.3 - PARTIES PRIVATIVES
2.1.3.1 - **Définition**
2.1.3.2 - **Désignation des parties privatives**
2.1.4 - PARTIES MITOYENNES

2.2 - RÈGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES D'IMMEUBLE
2.2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES
2.2.2 - USAGE DES PARTIES COMMUNES
2.2.2.1 - **Généralités**
2.2.2.2 - **Encombrements -**
2.2.2.3 - **Aspect extérieur de l'ensemble immobilier -**

2.2.2.4 - **Services collectifs et éléments d'équipement -**
2.2.2.5 - **Espaces libres -**
2.2.2.6 - **Terrasses - balcons -**
2.2.2.7 - **Jardins privatifs**
2.2.3 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES
2.2.3.1 - **Généralités -**
2.2.3.2 - **Occupation -**
2.2.3.3 - **Harmonie - Aspect -**
2.2.3.4 - **Plaques Professionnelles et enseignes -**
2.2.3.5 - **Modifications intérieures - Travaux -**
2.2.3.6 - **Sécurité - Salubrité -**
2.2.3.7 - **Tranquillité -**
2.2.3.8 - **Droit d'accès aux locaux privatifs -**
2.2.3.9.- **Usage des parties privées -**

2.3 - OPÉRATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ - INDIVISION - HYPOTHÈQUES - LOCATIONS MODIFICATIONS DES LOTS - ASSURANCES
2.3.1- MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ
2.3.1.1 - **Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs -**
2.3.1.2 - **Mutation entre vifs -**
2.3.1.3 - **Mutation par décès -**
2.3.1.4 - **Notification au syndic des mutations de lots -**
2.3.2 - INDIVISION - DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ
2.3.3 - HYPOTHÈQUES
2.3.4 - LOCATIONS - AUTORISATIONS D'OCCUPER
2.3.5 - MODIFICATION DES LOTS - DIVISION-RÉUNIONS
2.3.6 - ACTIONS EN JUSTICE
2.3.7 - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

2.4. DÉFINITION DES CHARGES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES
2.4.1 - CHARGES GÉNÉRALES À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES
2.4.2 - CHARGES PARTICULIÈRES AU REZ DE CHAUSSÉE ET ÉTAGES
2.4.3 - CHARGES PARTICULIÈRES AUX SOUS-SOL
2.4.4 - CHARGES PARTICULIÈRES AUX ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT
2.4.4.1 - **Ascenseurs et Escaliers**
2.4.4.2 - **Chauffage et eau chaude**

2.5 - RÈGLEMENT DES CHARGES
2.5.1 - FINANCEMENT
2.5.2 - RECOUVREMENT DES FONDS
2.5.3 - SÛRETÉS
2.5.4 - INDEMNITÉ DE RETARD
2.5.5 - INDIVISIBILITÉ DES DÉBITEURS
2.5.6 - OBLIGATIONS AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIÉTÉ
2.5.7 - AGGRAVATION DES CHARGES

2.6 - RÉPARTITION DES CHARGES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

<u>3 - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES</u>

3.1 - SYNDICAT

3.2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES
3.2.1 - ÉPOQUE DES RÉUNIONS
3.2.2 - CONVOCATIONS
3.2.2.1 - **Personnes habilitées à convoquer l'assemblée -**
3.2.2.2 - **Contenu des convocations - Documents annexes -**
3.2.2.3 - **Ordre du jour complémentaire -**
3.2.2.4 - **Déiai de convocation - forme -**
3.2.2.5 - **Personnes à convoquer -**
3.2.2.6 - **Fixation des lieu, date et heure de réunion -**
3.2.2.7 - **Assemblée générale tenue sur deuxième convocation**
3.2.3 - DROIT D'ACCÈS AUX PIÈCES JUSTIFICATIVES DE CHARGES
3.2.4 - TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
3.2.5 - VOIX - MAJORITÉ
3.2.5.1 - **Décisions ordinaires -**
3.2.5.2 - **Décisions prises à la majorité absolue des voix -**
3.2.5.3 - **Décisions exigeant une double majorité -**
3.2.5.4 - **Décisions requérant l'unanimité -**
3.2.6 - EFFETS ET NOTIFICATIONS DES DÉLIBÉRATIONS

3.3 - CONSEIL SYNDICAL
3.3.1 - COMPOSITION
3.3.2 - ORGANISATION
3.3.3 - ATTRIBUTIONS
3.3.4 - DÉLIBÉRATIONS

3.4 - SYNDIC
3.4.1 - NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATIONS
3.4.2 - ATTRIBUTIONS
3.4.3 - EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

3.5 - TRAVAUX IMMOBILIERS
3.5.1 - AMÉLIORATIONS
3.5.2 - SURÉLÉVATION - ADDITION
3.5.3 - RECONSTRUCTION

4 - DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

4.2 - LITIGES

0 - PRÉAMBULE

L'ensemble immobilier objet des présentes sera régi par le présent règlement et les lois et décrets en vigueur lors de leur application (actuellement la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967), dont le but sera :

1° - D'établir la désignation de l'immeuble;

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

3° - De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes;

4° - D'organiser l'administration de l'immeuble;

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

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires, pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause.

Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

1 - ÉNONCIATION ET CLAUSES PARTICULIÈRES DE L'IMMEUBLE

1.1 - DESCRIPTION - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

1.1.1 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier en cours d'édification sur le territoire de la commune de **VILLEURBANNE** (Rhône) 61-61bis, rue Hippolyte Kahn, à l'angle des rues Hippolyte Kahn et Anatole France,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMÉRO	LIEUDIT	CONTENANCE
I	939	Rue Hippolyte Kahn	5a 64ca

L'ensemble immobilier sera composé d'un bâtiment unique édifié sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et sept étages.

Comprenant :

- Au deuxième sous-sol : 13 boxes à usage de garage, trois parkings et un parking handicapés, voies de circulation, cages d'escaliers,
- Au premier sous-sol : 13 boxes à usage de garage, un parking handicapés, voies de circulation, cages d'escaliers,
- au rez-de-chaussée :

. un appartement T2', un appartement T2, un appartement T3 et 30 caves, local transformateur EDF, cage d'escalier, local poubelles, dégagement, cage d'escalier et cage d'ascenseur,

- au premier étage :

. deux appartements T2, un appartement T3 et deux appartements T4, dégagement, cage d'escalier et cage d'ascenseur,

- au deuxième étage :

. un appartement T2, deux appartements T3 et deux appartements T4, dégagement, cage d'escalier et cage d'ascenseur,

- au troisième étage :

. un appartement T2, deux appartements T3 et deux appartements T4, dégagement, cage d'escalier et cage d'ascenseur,

- au quatrième étage :

. trois appartements T3 et un appartement T4, dégagement, cage d'escalier et cage d'ascenseur,

- au cinquième étage :

. un appartement T3 et deux appartements T4, dégagement, cage d'escalier et cage d'ascenseur,

- au sixième étage :

. un appartement T2 et deux appartements T4, dégagement cage d'escalier et cage d'ascenseur,

- au septième étage :

. un appartement T2, un appartement T3 et un appartement T4, dégagement, cage d'escalier et cage d'ascenseur,

Le terrain sera aménagé sous forme de trois jardins privatifs rattachés aux appartements de rez-de-chaussée.

1.1.2 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

- Acquisition par la société BÂTIR :

Le terrain sur lequel l'ensemble immobilier ci-dessus décrit est en cours d'édification, a été acquis par la société dénommée "BÂTIR", société anonyme au capital de 65.000.000 Frs. dont le siège social était à SEDEQUIN (Nord), 126 rue Carnot, immatriculée au RCS de LILLE sous le N°B 456 504 513, de :

1° - Mme BILLAT Lucette Augustine, demeurant à BOULOGNE (Hts de seine) 33, rue Anna Jacquin, née à VILLEURBANNE (Rhône) le 25 Novembre 1922, contractuellement séparée de biens de Mr MARTIAL Jacques André Gabriel, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me JAMAR, Notaire à PARIS le 30 Octobre 1963,

2° - Mr BILLAT Raymond Antoine, demeurant à OYTIER SAINT OBLAS (Isère) né à VILLEURBANNE (Rhône) le 18 Mai 1924, époux de Mme LACOUR Simone Marie, avec qui il est marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union civile célébrée à la Mairie de VILLEURBANNE (Rhône), le 19 Août 1966,

3° - Mme BILLAT Denise Henriette, demeurant à VILLEURBANNE (Rhône) 7 rue Victor Subit, née à VILLEURBANNE (Rhône) le 10 Mai 1926, épouse de Mr BARAT Joseph Jean, avec qui elle est mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GENEVES Notaire à L'ARBRESLE le 12 Juillet 1947, préalable à leur union civile célébrée à la Mairie de VILLEURBANNE (Rhône), le 16 Juillet 1947,

4° - Mr BILLAT Pierre Jacques, demeurant à VILLEURBANNE (Rhône) 78, rue Hippolyte Kahn, né à VILLEURBANNE (Rhône), le 5 Mai 1932, époux de Mme PENEZ Jeannine Antoinette Louise, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GUILLAUME, Notaire à VILLEURBANNE en date du 10 Avril 1956, préalable à leur union civile célébrée à la Mairie de VILLEURBANNE (Rhône), le 12 Avril 1956,

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Claude ARFI, notaire à BRON et par Me Alain GUERIN, notaire à VILLEURBANNE le 14 Janvier 1991,

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

Audit acte, le vendeur a fait les déclarations habituelles en pareille matière, et notamment que les biens vendus étaient francs et libres de toute inscription quelconque de son chef.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3° bureau des hypothèques de LYON le 6 Mars 1991 volume 91P N°2450.

- Absorption de la société "BÂTIR" par la société "STIM BÂTIR" :

Ce tènement est entré dans l'actif social de la Société STIM BÂTIR par suite de l'apport qui lui en a été fait par la société "BÂTIR SA", société anonyme au capital de 100.000.000 Frs dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) immeuble "Le Levant", 305, avenue Le Jour se Lève, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le N°B 456 504 513, aux termes d'un traité de fusion établi suivant acte sous seing privé en date à BOULOGNE du 10 Mai 1995, devenu définitif par suite des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés "BÂTIR" et "STIM BÂTIR" en date du 29 Juin 1995 déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature aux minutes de Me André PONE, notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui le 29 Juin 1995.

La transmission de l'immeuble sus-désigné au profit de la société STIM BÂTIR a été constatée aux termes d'un acte reçu par Me PONE, notaire sus-nommé, le 29 Juin 1995 déposé le 26 Juillet 1995 et publié au 3° bureau des hypothèques de LYON le 31 Juillet 1995 volume 95P N°6834.

1.1.3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Antérieurement, cet immeuble appartenait aux consorts BILLAT, par suite des faits et actes suivants :

1) <u>Partage du 28 Février 1960</u>

Ce bien immobilier appartenait en propre à Mme CERNIAUT Anna Yvonne veuve de Mr BILLAT Pierre Joseph, ci-après nommée, par suite de l'attribution qui lui en avait été faite avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Me René CHAUVIN, notaire à L'ARBRESLE, le 28 Février 1960, contenant partage entre elle et ses enfants, tous sus-nommés, tant des biens dépendant de la communauté de biens ayant existée entre elle et son défunt époux, Mr BILLAT Pierre Joseph, que de la succession dudit Mr BILLAT.

Ce partage a été fait sous les charges et conditions ordinaires en pareille matière et moyennant le paiement d'une soulte mise à la charge de Mr BILLAT Pierre Jacques, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au 3° bureau des hypothèques de LYON le 12 Mai 1960 volume 2978 N°4005.

2) <u>Décès de Mme CERNIAUT veuve BILLAT</u>

Mme CERNIAUT Anna Yvonne, en son vivant retraitée, née à LYON (3°) le 29 Avril 1901, veuve de Mr BILLAT Pierre Joseph, demeurant à VILLEURBANNE (Rhône) 51, rue Hippolyte Kahn, est décédé le 16 Novembre 1989,

En présence d'un testament olographe en date du 6 Avril 1973 aux termes duquel elle a institué pour légataire de la quotité disponible, Mme Denise BILLAT épouse de Mr BARAT, sus-nommée, suivi d'un codicille en date du 11 Octobre 1978

relatif à l'attribution de sa maison et d'un codicille en date du 13 Mars 1981 relatif au rapport à sa succession des parts de la SA BILLAT, donnés à Mr Pierre BILLAT.

Les orignaux de ce testament et des deux codicilles ont été déposés aux minutes de Me GUERIN, notaire à VILLEURBANNE le 30 janvier 1990,

laissant pour recueillir sa succession, pour seuls héritiers à réserve et de droit, ensuite pour le tout ou chacun divisément pour un quart,

- Mme BILLAT Lucette Augustine, épouse de Mr MARTIAL,
- Mr BILLAT Raymond Antoine,
- Mme BILLAT Denise Henriette, épouse de Mr RABAT,
- Mr BILLAT Pierre Jacques,

ses quatre enfants issus de son union avec son conjoint prédécédé, Mr BILLAT Pierre Joseph, tous sus-nommés.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me GUERIN, notaire sus-nommé, le 30 janvier 1990.

L'attestation immobilière dressée ensuite de ce décès a été établie par ledit Me GUERIN le 14 Janvier 1991. Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3° bureau des hypothèques de LYON le 4 Février 1991 volume 91P N°1269.

1.1.4. SERVITUDES ET MITOYENNETÉS

Sans objet.

1.2 - DOCUMENTS ET PIÈCES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES

1.2.1 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour la réalisation du projet ci-dessus décrit, la société "STIM BÂTIR" a obtenu un permis de construire le 30 Juillet 1997 sous le N° PC 069 26697-0071.

Ce permis a été affiché sur le terrain et en Marie ainsi qu'il résulte d'un constat effectué par Me Bruno ROSNEL, Huissier de Justice à LYON (6ème) en date du 8 Août 1997.

Il résulte d'un procès verbal de constat établi par Me ROSNEL, Huissier de Justice sus-nommé en date du 21 Octobre 1997 qu'aucun recours n'avait été formé contre le permis de construire précité.

En conséquence, ce permis est devenu définitif.

La SA "STIM BÂTIR" se réserve le droit de modifier certains ouvrages si l'obligation lui en est faite, si cela est nécessaire ou a pour but d'améliorer les aménagements.

De ce fait, elle pourra déposer tout modificatif au permis de construire.

1.2.2 - PLANS ET NOTICE DESCRIPTIVE

Sont demeurés annexés à l'état descriptif de division en date de ce jour, les plans ci-après :

. Plan de situation,
. Plan cadastral,
. Plan de masse,
. Plan niveau - 2,
. Plan niveau - 1,
. Plan niveau 0,
. Plan niveau 1,
. Plan niveau 2,
. Plan niveau 3,
. Plan niveau 4,

. Plan niveau 5,
. Plan niveau 6,
. Plan niveau 7,
. Plan façade OUEST,
. Plan façade NORD,
. Plan façade EST,
. Plan façade SUD,
. Plan de toiture,
. Plan coupe AA
. Plan coupe BB;
La notice descriptive demeurera ci-annexée après mention.

1.3 - CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - COMPOSITION DES LOTS

L'ensemble immobilier, dénommé "RÉSIDENCE PLEIN CIEL" sera composé d'un bâtiment unique comprenant QUATRE VINGT DOUZE (92) lots privatifs.

Tel que l'ensemble de ces lots sera défini aux termes d'un ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION, a recevoir ce jour par le Notaire soussigné indépendamment des présentes.

1.4 - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est à usage principal d'habitation pour sa totalité, mais l'utilisation des appartements à usage de professions libérales, ainsi que la location des appartements en qualité de loueurs de meublés professionnels est autorisée à condition :

- de ne pas nuire à la tranquillité de l'immeuble;
- que les propriétaires des locaux ou appartements obtiennent les autorisations nécessaires des administrations compétentes et acquittent toutes les taxes qui pourraient être exigées en vue du changement d'affectation du lot;
- que l'utilisation des locaux ne soit pas en contradiction avec les règles d'utilisation et de disposition des diverses parties de l'ensemble immobilier, tel que cela est défini à l'article 2.2 ci-après.

Qu'en cas de location en meublés, les appartements ne soient pas loués à plusieurs ménages,

Il est enfin précisé que les garages et parkings ne pourront servir qu'au remisage de voitures automobiles, de vélos, vélomoteurs ou motos à l'exclusion de tout autre véhicule ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

1.5 - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION SÉPARÉ

L'état descriptif de division est établi aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné ce jour.

1.6 - CLAUSES PARTICULIÈRES

1.6.1 - DROITS ET POUVOIRS DU CONSTRUCTEUR JUSQU'À L'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Il est ici expressément convenu que la SA "STIM BÂTIR", constructeur de l'immeuble, ou toute autre personne qui lui serait subrogée, est autorisée, en sa qualité de Maître de l'ouvrage, et en tant que de besoin, jusqu'à la levée définitive des réserves suivant la réception des travaux, et jusqu'à l'obtention du certificat de conformité, à disposer des parties communes en vue de la réalisation définitive des

constructions et aménagements, ainsi que la réalisation de toutes finitions afférentes à l'édification de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Cette dernière ou son mandataire est autorisée, ce que chacun des copropriétaires lui reconnaît expressément, à faire usage de toutes les parties privatives, mais d'une manière limitée dans le temps comme dans l'espace, et uniquement dans la mesure où cette faculté n'est exercée qu'afin de satisfaire à la mise en conformité des ouvrages privatifs ou communs.

Les copropriétaires devront respecter et prendre la suite de tous contrats ayant pu être passés par la SA "STIM BÂTIR"

D'autre part, la SA "STIM BÂTIR" qui sera chargée de la construction de l'immeuble, pourra :

- Procéder à la division ou à la réunion d'un ou plusieurs lots sans avoir à solliciter aucune autorisation quelconque, et sous réserve que ces divisions ou réunions soient. conformes aux règles d'urbanisme;
- et passer au nom et pour le compte des copropriétaires tous actes de dispositions qui se révéleraient nécessaires :

. pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme;

. pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou de ses modificatifs;

. pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,

Ces pouvoirs sont irrévocables et auront effet jusqu'à l'achèvement de la construction,

En outre, les copropriétaires s'obligent à supporter toutes les nuisances de chantier jusqu'à l'achèvement des constructions.

Ils s'engagent également à ne pas effectuer de travaux pouvant faire obstacle à l'obtention du certificat de conformité.

Le constructeur pourra maintenir son dispositif publicitaire jusqu'à la vente du dernier lot.

A cet effet, il pourra conserver sur le terrain jusqu'à la fin de la commercialisation tous les éléments nécessaires à celle-ci, fléchage, panneautage, appartement modèle, bureau de vente et toutes formes de publicité à charge pour la SA "STIM BÂTIR" de remettre les lieux en l'état.

2 - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 - DÉFINITION ET DÉSIGNATION DES PARTIES COMMUNES, PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES MITOYENNES

2.1.1 - GÉNÉRALITÉS

L'immeuble est divisé en parties communes ci-dessous définies, générales et particulières, selon que l'immeuble comprend un ou plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, ou aux copropriétaires d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment.

L'état descriptif de division établi par acte séparé indique la quote-part de parties communes afférente à chaque lot.

2.1.2 - PARTIES COMMUNES

2.1.2.1. **Parties communes générales :**

2.1.2.1.1. - Définition -

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des corps de bâtiments.

2.1.2.1.2. - Désignation des parties communes générales

Sont parties communes générales, sans que cette énonciation soit limitative, et dans la mesure où l'immeuble est équipé de tels éléments :

- la totalité des sols, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède,
- les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier,
- les entrées, passages et voies de desserte intérieure de l'ensemble immobilier avec tous leurs équipements et accessoires, tels que dispositifs d'éclairage,
- La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers avec tous leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs établis dans les bâtiments d'habitation,

Et en général, les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des usagers, tels que les plantations, espaces verts, et jardins, terrains de jeux, et installation de chaufferie commune s'il en est établie une.

2.1.2.2. **Parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment :**

2.1.2.2.1. - Définition -

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans chaque corps du bâtiment, sans que cette énonciation soit limitative et dans la mesure où l'allée est équipé de tels éléments :

2.1.2.2.2. - Désignation des parties communes spéciales au rez-de-chaussée et aux étages :

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes les portes d'entrée du bâtiment, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs,
- les halls, couloirs d'entrée, les escaliers, et cages d'escaliers et leur paliers, (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) les accès,
- les installations d'interphone mais non compris l'appareil situé dans les locaux privatifs,
- les locaux abritant les éléments d'équipement communs spécifiques au rez-de-chaussée et aux étages,
- les divers locaux destinés au service commun du rez-de-chaussée et des étages, tels que locaux à poubelles, garages pour bicyclette et voitures d'enfants, etc...,
- L'installation de VMC,
- en général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement, installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, (non compris éventuellement les tapis-brosses sur les piliers d'entrée des appartements, qui seront "parties privatives",) les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles, et fournitures en conséquence,
- et plus généralement encore les éléments, installations, et appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires du rez-de-chaussée et des étages,

2.1.2.2.3. - Désignation des parties communes spéciales aux sous-sols :

- les entrées, rampes 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;

2.1.3 - PARTIES PRIVATIVES

2.1.3.1 - **Définition** -

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels constituent des "parties privatives".

2.1.3.2 - **Désignation des parties privatives**

Sont parties privatives sans que cette liste soit limitative et dans la mesure où elles existent, notamment :

- les parquets et lambourdes, carrelages, dalles et notamment tous revêtements de sol, y compris le revêtement du sol des balcons, loggias, et terrasses dont un ou plusieurs copropriétaires à la jouissance exclusive mais non le dispositif d'étanchéité ni le gros oeuvre,
- les plafonds ou les faux plafonds et les planchers à l'exception de leurs gros-oeuvres et structures, qui dépendent des parties communes,
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets, ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, 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 peintures, tissus et papiers peints,
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et réservé à son usage à l'exclusion des canalisations définies ci-dessus comme partie commune,
- les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif savoir :

a) pour la distribution d'eau depuis la soudure (non comprise) sur la colonne générale;

b) pour la distribution du gaz et d'électricité depuis la sortie du compteur s'il en existe,

c) pour l'évacuation des eaux usées jusqu'à 1a culotte (non comprise) de raccordement avec la colonne générale commune, étant précisé que le joint constitue une partie commune),

- les installations sanitaires des salles d'eau, cabinets de toilette et water-closet et les appareillages de robinetterie et accessoires qui en dépendent,
- les installations de cuisine (évier etc...),
- les installations de chauffage et d'eau chaude, si elles ne sont pas communes, se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif,
- les placards et penderies,
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie etc...) tout ce qui concours à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries, etc...),

Et en résumé, tout ce qui, étant à l'état privatif et inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots désignés dans l'état descriptif de division, et compte tenu des précisions qui y sont données.

2.1.4 - PARTIES MITOYENNES

- Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non comprises dans le gros-oeuvre, sont mitoyennes entre les locaux qu'ils séparent,

- Les cloisons entre lots et parties communes, sont parties communes sauf réunion de lots comprenant des parties communes.

2.2 - RÈGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES D'IMMEUBLE

2.2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'immeuble sera soumis pour l'usage des "parties privatives" et des "parties communes" aux règles de jouissance ci-après énoncées, ainsi qu'éventuellement au règlement intérieur de l'immeuble.

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

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

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

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

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

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent et pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, loggias ou saillies, sur leurs parties privatives, telles qu'elles résultent de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

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.

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

113

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement, concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche,

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

2.2.2 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

2.2.2.1 - **Généralités** -

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe 2.1.1 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

2.2.2.2 - **Encombrements** -

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

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, 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 été procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

d) Les animaux domestiques notamment les chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes.

e) 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.

2.2.2.3 - **Aspect extérieur de l'ensemble immobilier**

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du syndic, et après avis de l'architecte de l'immeuble.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition des plaques professionnelles dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature, et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes

palières, visées au paragraphe 2.2.3.4 ci-après. En outre, l'apposition des pannonceaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou location d'un lot, le tout pour une durée de trois mois (cette limite de durée n'étant pas applicable aux lots commercialisés par la société STIM BÂTIR).

Pour des raisons de sécurité et d'esthétisme les antennes râteaux et paraboliques sont interdites. Les éventuelles antennes doivent rester à l'intérieur des logements ou des parties communes et en aucun cas visibles de l'extérieur.

2.2.2.4 - **Service Collectifs et éléments d'équipement :**

a/ Boites aux lettres :

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il sera installé dans les entrées des boites aux lettres, en nombre égal au nombre d'appartements et de locaux principaux, d'un modèle uniforme et conforme avec les normes en vigueur.

Aucune boite aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit, dans les parties communes, sauf autorisation du syndic, si ce n'est une boîte aux lettres pour les besoins du syndicat à l'initiative du syndic.

b/ les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, situés dans le bâtiment, seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment.

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

c/ Raccordement aux réseaux :

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eaux, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant les 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 2.2.3.5 ci-après.

d/ Réception des émissions télévisées - réseau câblé :

La copropriété est raccordée au réseau de vidéocommunication de la Ville et est abonnée au Service Collectif de l'antenne suivant les conditions prévues dans le contrat signé avec l'exploitant du réseau Ville,

La copropriété est propriétaire du réseau intérieur de vidéocommunication depuis le P.D.C. (Point de Desserte collectif) non inclus jusqu'au point de livraison des services dans chaque lot.

L'exploitant du réseau de la Ville dispose de l'usage exclusif du réseau intérieur de la copropriété.

L'utilisation du réseau intérieur comme support à d'autres services doit respecter la distribution des services proposés par le réseau de vidéocommunication de la Ville.

La copropriété prend à sa charge les assurances couvrant le réseau intérieur, l'énergie nécessaire à son fonctionnement et l'abonnement au service de l'Antenne parle Câble.

La copropriété autorise l'opérateur commercial du réseau de vidéocommunication et ses sous-traitants à accéder librement à toutes les parties communes de la copropriété, afin de lui permettre de remplir ses obligations en matière de maintenance du réseau intérieur. Elle lui communiquera le code ou la clef permettant accéder 24h sur 24 aux locaux techniques.

2.2.2.5 - **Espaces libres -**

Les espaces libres, 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.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques.

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

2.2.2.6 -**Terrasses - balcons -**

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

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à la condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier et sous contrôle du syndic et le cas échéant après avis de l'architecte de l'immeuble.

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

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

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais, après décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'utilisation des terrasses ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires et notamment toutes précautions devront être prises pour l'arrosage des plantes et le lavage des sols.

En outre aucun travaux ne pourront être entrepris qui pourraient compromettre l'étanchéité des parties privatives et communes.

2.2.2.7 - **Jardins privatifs -**

Les copropriétaires du rez-de-chaussée bénéficieraient de la jouissance exclusive d'un jardin privatif devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à la condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier et sous contrôle du syndic et le cas échéant après avis de l'architecte de l'immeuble.

En particulière, ils ne pourront procéder à la plantation d'arbres à hautes tiges, n'édifier aucune construction, véranda ou abri de jardin, même démontables, ni pratiquer aucune culture.

Ils ne pourront en aucun cas y installer de barbecue, fixes ou mobiles et faire brûler quoi que ce soit dans le jardin.

L'utilisation des jardins ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

En cas de défaut manifeste d'entretien, le syndic pourra procéder, aux frais du propriétaire concerné, à l'entretien dudit jardin.

112

2.2.3 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

2.2.3.1 - **Généralités -**

Chaque copropriétaire, dispose des parties privatives comprises dans son lot ; Il jouit librement des parties privatives sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre 1'harmonie et la solidité de l'ensemble immobilier, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes du paragraphe 2.2.1 ci-dessus.

2.2.3.2 - **Occupation**

Les appartements et les locaux ne devront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs et ne doivent pas avoir une utilisation pouvant constituer une gène ou un trouble pour les voisins ou les autres occupants de l'immeuble, soit par le bruit, la trépidation, l'odeur, la malpropreté, soit pour toute autre cause.

Les propriétaires seront les seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis à vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres, pouvant en résulter vis à vis des autres copropriétaires, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, auprès du syndic.

Les locaux en sous-sol pourront être utilisés à usage professionnel aux mêmes conditions que les appartements.

2.2.3.3 - **Harmonie - Aspect -**

I - Les portes d'entrée des appartements, ou des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des loggias, terrasses ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité ou accord de l'architecte de l'immeuble ou du conseil syndical.

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

Néanmoins l'assemblée générale ou le conseil syndical pourra décider d'un modèle de store unique qui pourra être installé.

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

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

II - 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.

2.2.3.4 - **Plaques professionnelles et enseignes**

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

En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

2.2.3.5 - **Modifications intérieures - Travaux**

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

En cas de revente du lot, le nouveau copropriétaire prendra sous sa responsabilité les conséquences de ladite modification.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devient responsable à l'égard des règlements techniques. Il en est de même pour les modifications non intérieures.

Enfin en ce qui concerne l'isolation phonique, les copropriétaires qui souhaiteraient modifier les revêtements de sol ou modifier leur logement seront tenus de respecter strictement les normes d'isolation phonique et thermique, notamment celles du règlement de la construction.

Les aménagements faits dans une partie privative ne doivent pas entraver le libre accès aux parties communes ni aggraver le coût des interventions.

2.2.3.6 - **Sécurité - Salubrité -**

I - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes notamment le stockage d'hydrocarbures, de gaz en bouteille, et de toutes matières ou produits volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

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 propriété ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres, balcons autres que le type de jardinières fixes installées par le constructeur.

Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur les dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II - Les robinets, appareils à effet d'eau et leur 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; 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;

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

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

III - Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des gaines et cheminées de l'immeuble.

113

Les copropriétaires éventuellement concernés seront responsables 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 consécutif au fait de n'avoir pas informé le syndic de l'utilisation d'un conduit ou à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs.

Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation ou de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

V - La projection de laine minérale se trouvant au plafond des garages ne devra en aucun cas être dégradée au enlevée car elle constitue un élément de lutte contre l'incendie.

2.2.3.7 - **Tranquillité** -

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

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

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

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux, à des travaux susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, à l'exception des travaux occasionnels.

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

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

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

Les personnes exerçant des professions nécessitant des installations mécaniques ou électriques ou des instruments de musique, seront tenues de procéder à l'insonorisation de leurs locaux.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris si nécessaire, l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

Les appareils électriques devront être antiparasites.

Le raccordement d'appareils de chauffage ou autres appareils d'extraction quels qu'ils soient est formellement interdire sur les conduits de VMC.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux familiers sont tolérés, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives portés ou tenus en laisse et que la propriété commune soit rigoureusement respectée, les dégâts ou dégrada-tions qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages, sauf s'ils n'ont aucune incidence sur les parties communes et ne cause aucun trouble sur la copropriété.

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

2.2.3.8 - **Droit d'accès aux locaux privatifs**

A/ Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès à leur locaux au syndic, 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 ou shunts, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

B/ En tous 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 paragraphe 2.2.3.5 ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

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

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

Les copropriétaires de locaux sis aux derniers étages devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès des terrasses et toitures.

D/ En cas d'absence prolongée, tout occupant pourra aviser le syndic de la personne détentrice des clés de son local et résidant dans la commune ou agglomération de la situation de l'immeuble.

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

2.2.3.9 - **Usage des parties privées-**

Les volets, garde-corps, appuis de fenêtres, aménagements de terrasses ou loggias, portes palières, ne pourront; être modifiés sans accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est interdit d'effectuer des travaux sur toutes parties communes traversant des locaux privés (par exemple, gaine de ventilation), sauf accord du syndic et intervention de l'architecte de la copropriété, en particulier en cas de réunion de lots, lesdits travaux ne nécessitant néanmoins pas l'accord de l'assemblée des copropriétaires.

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

Ces limites de charges pourront être communiquées aux copropriétaires par l'ingénieur ci-dessous nommé, ayant conçu l'immeuble.

En outre, préalablement à toute installation de matériel professionnel, le copropriétaire, ou le locataire du local devra obtenir une attestation des différents intervenants ayant conçu la structure confirmant la possibilité de réaliser l'installation projetée.

A cet égard, la liste desdits intervenants sera déposée chez le syndic de l'immeuble par la SA "STIM BÂTIR".

Ceci est valable pour tout revêtement de sol non contractuel dont la nature et le poids seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques de l'immeuble.

Les copropriétaires ont à supporter le ramonage des gaines de ventilation mécanique et ne devront pas occulter les prises d'air situées dans leur appartement.

2.3 - OPÉRATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ - INDIVISION - HYPOTHÈQUES - LOCATIONS - MODIFICATIONS DES LOTS - ASSURANCES

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

2.3.1 - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

2.3.1.1 - **Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs -**

Le présent règlement de copropriété ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires à compter de leur publication au fichier immobilier.

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

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

2.3.1.2 - **Mutation entre vifs -**

I - Avant l'établissement de tout acte de transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou de constitution d'un droit réel, le syndic adresse au notaire rédacteur de l'acte un état daté, indiquant même approximativement :

a/ Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat et dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

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

Cet état est établi par le syndic, à la demande du notaire rédacteur ou du copropriétaire cédant (Art. 5 décret du 17 Mars 1967).

II - Si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant ,qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de mutation sera donné au syndic à la diligence de l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans les quinze jours, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire (Art. 20, loi du 10 Juillet 1965) et loi du 24 Juillet 1994.

2.3.1.3 - **Mutation par décès -**

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaires étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic 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.

2.3.1.4 - **Notification au syndic des mutation de lots**

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 et de la loi du 24 Juillet 1994.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

2.3.2 - INDIVISION - DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ

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

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

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

Les intéressés devront se faire représenter auprès du 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 du présent paragraphe.

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.

2.3.3 - HYPOTHÈQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra obtenir dudit créancier, qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence si la reconstruction est décidée par l'assemblée des copropriétaires, et qu'il renonce par conséquent au bénéfices des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction à la décision de l'assemblée générale.

En outre, par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire: du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, Il en est de même en ce qui concerne l'état: descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

2.3.4 - LOCATION - AUTORISATION D'OCCUPER

I - Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui. pourrait être établies conformément aux dispositions du paragraphe 2.2.1 ci-dessus, et les obliger dans le bail à exécuter les prescriptions.

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

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

Le propriétaire devra aviser le syndic de la 1ocation par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu du privilège mobilier créé par la loi ;

Il devra, en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée conforme par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entrée de l'ensemble immobilier pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

II - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit.

Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

2.3.5 - MODIFICATION DES LOTS - DIVISION - RÉUNIONS

Les copropriétaires pourront échanger entre eux les éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou, encore diviser leurs locaux en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à 1a condition que le total reste inchangé, et cela sans l'accord des copropriétaires.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

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

Tout copropriétaire pourra réunir plusieurs appartements, locaux, places de stationnement dont il serait propriétaire, sans en aviser la copropriété.

Dans le cas où les lots réunis seraient desservis par une coursive ou un couloir dans lequel aucun équipement commun, ni aucune gaine technique ne se trouve, le copropriétaire des lots concernés aura un droit de jouissance exclusif desdits couloirs ou coursives.

Il en supportera corrélativement l'ensemble des charges.

Le titulaire d'un tel droit d'usage exclusif aura la faculté sans qu'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires ou d'autres copropriétaires soit nécessaire :

1° - De fermer à ses frais exclusifs l'accès à la coursive ou du couloir par une porte,

2° - D'aménager également à ses frais exclusifs ladite partie sous réserve de ne porter atteinte ni aux autres parties communes, ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires.

Cet aménagement ne pourra être effectué que sous réserve du respect des règlements administratifs relatifs notamment à la sécurité.

Le copropriétaire concerné devra en outre veiller à ce que la porte posée par lui soit de même nature et présente un aspect identique à celui des autres portes de l'immeuble,

L'exercice des droits sus-énoncés ne saurait remettre en cause la nature de la partie concernée qui demeure une partie commune.

En conséquence, en cas de revente séparée d'un ou plusieurs lots auxquels seraient attachés une telle partie commune, le copropriétaire intéressé devra remettre à ses frais exclusifs ladite partie dans un état tel que l'usage commun en soit à nouveau possible.

Ces travaux de remise en état ne devront occasionner aucun trouble fonctionnel ou esthétique pour l'immeuble.

Si besoin était, le copropriétaire concerné devra refaire à ses frais la peinture et le revêtement des parties environnantes.

Enfin, dans le cas où les travaux de cloisonnement ci-dessus prévus seraient effectués, le copropriétaire devra raccorder à son propre compteur E.D.F. tout les points lumineux s'y trouvant.

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

1° - au syndic de la copropriété alors en fonction;

2° - au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

2.3.6 - ACTIONS EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot en vertu de l'article15 (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.

2.3.7 - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I - Les copropriétaires seront responsables, proportionnellement à leur quote part dans la copropriété des parties communes, des dommages résultant du fait de l'ensemble immobilier, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou des tiers quelconques, au point de vue des risques civils et en cas de poursuite en dommages et intérêts.

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

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

II - Le syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats garantissant l'immeuble (parties privatives et parties communes) contre :

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 et en ce qui concerne les parties communes pour les bris de glaces, étant entendu que pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les sociétés d'assurances seraient fondées à exercer tant contre le syndic que contre la copropriété, contre le personnel attaché au service de l'immeuble contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et: les personnes habitant avec eux, contre le personnel desdits copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désignées excepté.

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

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

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

4° La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du syndicat des copropriétaires en exécution des résolutions de l'assemblée générale,

Toutefois les polices souscrites par la société venderesse tant pour son compte qu'au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires pour garantir contre tout ou partie des risques sus-énoncés conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscriptions.

5° - La clause de renonciation à recours contre le syndicat des copropriétaires ou le syndic figurera dans le contrat multirisques.

Les occupants devront donc s'assurer personnellement en conséquence.

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

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts des primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges.

Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

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

IV - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire.

Ils en paieraient seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité; à laquelle elle pourrait donner lieu.

V - 1° - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux. (garantie facultative);
- le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et, d'une façon générale, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

2° - Les assurances ci-dessus visées devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

Il appartiendra en outre à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité de faire souscrire par les locataires ou les occupants éventuels de son lot les contrats d'assurance qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

VI - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Lesdites sommes seront dans ce cas encaissées par le syndic.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

Dans le cas ou les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédant comme réserve spéciale.

La SA "STIM BÂTIR", constructeur venderesse sera donc tenue d'assurer le groupe d'immeubles à compter de la réception du gros oeuvre contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.

VII - En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment :

1° - L'indemnité d'assurance sera conservée par l'assureur tant que l'assemblée n'aura pas statué sur la reconstruction.

L'effet des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930 sera suspendu.

2° - Si la reconstruction est décidée, l'indemnité d'assurance sera versée entre les mains du syndic, dans les conditions ci-dessus prévues, et la renonciation au bénéfice de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930 deviendra définitive.

Toutefois, les créanciers hypothécaires pourront exiger que l'indemnité ne soit versée qu'au vu des situations des travaux.

3° - Si la reconstruction n'est pas décidée, les créanciers hypothécaires pourront alors exercer opposition entre les mains de l'assureur dans les conditions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

2.4 - DÉFINITION DES CHARGES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES

2.4.1 - CHARGES GÉNÉRALES A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES

Les charges générales à tous les copropriétaires sont celles relatives à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes.

Elles comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties les parties communes de l'ensemble; sont également compris ceux afférents aux parties privatives tant que le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat des copropriétaires, les honoraires de son syndic, et de l'architecte du groupe d'immeubles pour les travaux intéressant les parties communes générales,

- Les primes d'assurances souscrites par le syndic,

- Les salaires du gardien avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes ou entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements visés ci-après, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection :

. Des voies de circulation à l'intérieur du groupe immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que leurs équipements, à l'exclusion des emplacements grevés d'une servitude d'utilité publique qui seront entretenus par la collectivité publique,

. Des jardins, espaces verts, espaces libres communs, ainsi que des équipements installés dans ces jardins et espaces,

. De toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans chacun des bâtiments;

. Les frais d'éclairage des cours, espaces verts et espaces libres, et des voies de circulation intérieures;

. Les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et le cas échéant, de reconstruction des locaux techniques communs à tous les immeubles,

- Les dépenses d'alimentation en eau froide dans les cas où les logements ne seraient pas équipés de compteur de décompte privatifs,

Et d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

2.4.2. - CHARGES PARTICULIÈRES AUX REZ DE CHAUSSÉE ET ÉTAGES

Les charges particulières au rez de chaussée et aux étages comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs:

. Aux parties communes spécifiques à chaque niveau (halls d'entrée, montées d'escaliers, dégagements, ascenseur, VMC, local à poubelles, local à vélos...),

. Aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'immeuble.

2.4.3 - CHARGES PARTICULIÈRES AUX SOUS SOL :

- Les frais d'entretien de réfection et de reconstruction des aires de circulation, allées, rampes d'accès et de sorties, ainsi que les surfaces de stationnement bien qu'elles fassent l'objet d'un droit d'usage exclusif,

- Les frais de peinture extérieure des garages y compris de leurs portes,

- Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement :

. des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, et d'assainissement avec leurs accessoires particuliers aux garages,

. du système de fermeture du sous-sol des détections des incendies et du matériel de lutte contre eux, ainsi que les installations de ventilation mécanique,

. des dépenses d'éclairage des sous-sols, accès et dégagements, y compris le coût de la location des compteurs électriques y afférents,

. éventuellement le montant des primes d'assurance concernant exclusivement les sous-sols,

2.4.4 - CHARGES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

Les charges des éléments d'équipement, s'ils existent comprennent, les frais afférents à tous les éléments de confort et de commodité annexés à la fonction principale des constructions.

Ces éléments ne sont pas strictement indispensables mais utiles au mode d'habitation et parfois même obligatoires.

Ils comprennent généralement les services suivants dont les charges sont à définir pour chacun d'eux :

2.4.4.1 - **Ascenseurs et Escaliers**

Les charges relatives aux ascenseurs comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, leurs accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique, etc.);
- l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs,
- les -dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers;
- l'entretien des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires);
- les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers;

2.4.4.2. - **Chauffage et eau chaude :**

Sans objet - Installations individuelles.

2.5 - RÈGLEMENT DES CHARGES

2 5.1 - FINANCEMENT

Les charges sont financées :

- Par une avance de trésorerie permanente destinée à servir de fonds de roulement égale au quart du budget prévisionnel.
- Au début de chaque exercice, par une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.
- En cours d'exercice, par des provisions trimestrielles qui ne peuvent excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.
- En cas de travaux de sauvegarde que le syndic doit faire entreprendre d'urgence par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'assemblée que le syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.
- En cas de travaux d'aménagements ou de création de locaux communs, d'améliorations, de transformations d'éléments d'équipements existants ou l'adjonction d'éléments nouveaux, surélévation, conformément à la destination de l'immeuble, ou de reconstruction décidés -par l'assemblée générale, par des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de ces décisions.

2.5.2 - RECOUVREMENT DES FONDS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement par le syndic de copropriété.

Les copropriétaires verseront au syndic, sur demande formulée par simple lettre missive par exception et dans 1'attente de la première assemblée générale, une avance calculée sur la base de un franc par millièmes généraux.

Les premières dépenses engagées pour le compte de la copropriété et dont les factures seront avancées et payées par la SA "STIM BÂTIR" devront être rembour-sées par la copropriété (paillassons, plaques, boites aux lettres, extincteurs, panneaux de signalisation, etc...).

Pour le recouvrement de ces sommes, qu'il. s'agisse de provisions ou de paiement définitifs, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825. du Code de Procédure Civile sont applicables pour le recouvrement desdites créances.

Les charges irrécupérables sont des charges communes.

2.5.3 - SÛRETÉS

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont garanties par une hypothèque légale au profit du syndicat.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque sans intervention de l'Assemblée Générale.

Il peut de même consentir la mainlevée et requérir la radiation.

Le syndicat bénéficie également du privilège de bailleur prévu par l'article 2102-1° du Code Civil.

2.5.4 - INDEMNITÉS DE RETARD

Les sommes dues au syndicat portent intérêts à son profit au taux légal.

Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Il est dû comme les charges et recouvré avec les mêmes sûretés et garanties.

2.5.5 - INDIVISIBILITÉ DES DÉBITEURS

Les obligations et dettes dues au titre d'un lot à l'égard du syndicat sont indivisibles. En conséquence, le syndicat pourra en exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat lequel pourra exiger l'entier paiement de l'un quelconque des copropriétaires indivis.

De même les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage et d'habitation, seront également solidaires envers le syndicat.

Le syndicat pourra, par suite, exiger de 1'un quelconque d'entre eux, l'entier paiement de ce qui lui sera alors dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code Civil, seront à la charge des héritiers.

2.5.6 - OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIÉTÉ

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu de toutes les créances du syndicat liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif,

Le nouveau propriétaire est débiteur de toutes les sommes qui deviennent liquides et exigibles par le syndicat après la mutation et devra verser l'avance de trésorerie prévue ci-dessus au paragraphe 2.5.1.

2.5.7 - AGGRAVATION DES CHARGES

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteraient seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être ainsi notamment pour tous dégâts causés aux parties communes.

En outre les dépenses de toute nature entraînées par le recouvrement des charges dues par un copropriétaire défaillant seront entièrement supportées par ce denier ainsi que tous dommages intérêts.

2.6 - RÉPARTITION DES CHARGES

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments

d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque, lot et au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans chacun des lots.

. Charges générales :

Les charges générales énoncées à l'article 2.4.1. seront réparties entre tous les copropriétaires du groupe d'immeuble au prorata de la quote part de copropriété des parties communes générales attachée à chaque lot,

. . Charges particulières aux rez de chaussée et étages :

Les charges énumérées à l'article 2.4.2. seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage d'habitation et de caves au prorata de la quote part de copropriété des parties communes afférentes à chacun de ces lots.

. Charges particulières au sous-sol :

Les charges énumérées à l'article 2.4.3. seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage de garages au prorata de la quote part de copropriété des parties communes afférentes à chacun de ces lots.

. Charges relatives aux éléments d'équipement :

Seuls les copropriétaires desservis par les éléments d'équipement supporteront leurs charges de fonctionnement et d'entretien.

La répartition de ces charges se fera au prorata de l'utilisation théorique de ces équipements étant précisé qu'aucun copropriétaire ayant tel ou tel équipement à sa disposition ne pourra s'exonérer de charges en n'utilisant pas cet équipement par convenance ou obligation personnelle,

. Charges relatives aux coursives et couloirs incorporés à certains lots lors de leur réunion :

Les charges d'entretien des coursives et couloirs qui auraient été incorporées à certains lots lors de leur réunion seront à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

Tant que ces coursives et couloirs seront affectés à un usage commun, leur entretien sera supporté par les copropriétaires de la même manière que les allées les desservant.

. Charges incombant aux lots non vendus :

Les appartements, les locaux et d'une façon générale tous les lots privatifs qui ne seraient pas livrés par la SA "STIM BÂTIR" au jour de leur achèvement seront affranchis et exonérés de toute participation dans les charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs, puisqu'ils n'en tirent aucune utilité, conformément à l'article10 de la loi du 10 Juillet 1965.

Cette exonération concerne les charges variables telles que celles relatives au fonctionnement des équipements communs et aux services collectifs.

Cette même exonération ne concerne pas les charges fixes telles que celles relatives à l'entretien et à la réfection des éléments d'équipement commun et services collectifs.

La présente clause intéresse exclusivement les appartements, locaux ou emplacements non encore livrés c'est à dire demeurés la propriété de la SA "STIM BÂTIR" ou ceux vendus mais dont la jouissance n'a pas encore été transférée à l'acquéreur, et ne faisant l'objet d'aucune location ou occupation.

3 - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

3.1 - SYNDICAT

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret N°67-223 du 17 Mars 1967.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser le syndicat prendra fin.

Son siège est à VILLEURBANNE (Rhône) 61-63, rue Hippolyte Kahn

Et sa dénomination sera : "SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA "RÉSIDENCE PLEIN CIEL".

3.2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

3.2.1 - ÉPOQUE DES RÉUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard dans un délai de 3 mois après la date de livraison de l'immeuble.

Dans cette première réunion, l'assemblée confirmera la nomination du syndic, fixera le chiffre de la rémunération et arrêtera le budget provisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou à la demande du conseil syndical dans les conditions prévues à l'article 3.2.2. du présent règlement.

3.2.2 - CONVOCATIONS

3.2.2.1 - **Personnes habilitées à convoquer l'assemblée**

Le Syndic convoque l'assemblée générale.

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les question dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Cette demande vaut mise en demeure du syndic.

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

113

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale : dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

3.2.2.2 - **Contenu des convocations - documents annexes.**

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

Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965,

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

1° - Lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et de la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte.

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

3° - Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes,

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25d 26a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 Mars 1967.

5° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4° tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2) 25a et b (alinéa 1 et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

6° - L'avis rendu par le conseil syndical, lorsque sa consultation est obligatoire, en application du 2ème alinéa de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965.

3.2.2.3 - **Ordre du jour complémentaire**

Dans les 6 jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, 5 jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

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

3.2.2.4 - **Délai de convocation - forme**

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion.

En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état.

Cette remise devra être effectuée en temps utile; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion ou huit jours en cas d'urgence.

3.2.2.5 - **Personnes à convoquer**

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic.

La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation intervenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 3.2.4.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

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

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

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

3.2.2.6 - **Fixation des lieu, date et heure de la réunion**

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

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

3.2.2.7 - **Assemblée générale tenue sur deuxième convocation**

Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et les notifications prévues à l'article 3.2.2.2, ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 3.2.5.2, dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

3.2.3 - DROIT D'ACCÈS AUX PIÈCES JUSTIFICATIVES DES CHARGES

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, notamment les factures, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale, pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

3.2.4 - TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale se réunit à VILLEURBANNE (Rhône) au lieu fixé par la convocation, ou en tout autre endroit que le syndicat jugerait utile.

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 3.2.2 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de le faire.

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants élus par l'assemblée générale dans les conditions légales.

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

Il est tenu une feuille de présence.

Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire.

Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions de l'article 3.2.5 du présent règlement. .

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de 1a séance; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en fera la demande.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 3.2.2.2 et 3.2.2.3 du présent règlement ont été effectuées, conformément à leurs dispositions.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

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

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

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

3.2.5 -VOIX - MAJORITÉ

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Chacun des associés des sociétés propriétaires, de lots dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

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

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

3.2.5.1 - **Décisions ordinaires**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés, présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix, délibératives au sujet de la résolution mise aux voix.

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité et visée aux articles suivants.

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

3.2.5.2 - **Décisions prises a la majorité absolue des voix**

L'assemblée générale réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent relatif à l'administration courante de l'immeuble.

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, mais peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum.

Elle ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation,

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

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions;

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

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 fixée à l'alinéa 1er de 1'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;

g) Les travaux d'économie d'énergie portant ;sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à 10 ans;

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat;

i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels;

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleurs réception des émissions de radiodiffusion et de télédiffusion;

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut de. décisions prises dans les conditions de majorité prévues à l'article précédent, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents et représentés.

3.2.5.3 - **Décisions exigeant une double majorité**

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilières ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires sur ces parties communes autres que ceux visés ci-dessus;

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

c) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux e, g, h et i de l'article 3.2.5.2.

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermetures permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble, compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

3.2.5.4 - **Décisions requérant l'unanimité**

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

Sous réserve du cas prévus à l'article 92 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires,

3.2.6 - EFFET ET NOTIFICATIONS DES DÉLIBÉRATIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées, à la diligence du syndic, dans un délai de 2 mois à compter de la réunion, aux absents non représentés ou aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal qui leur sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, 2° de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de 1'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42-2° de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application des articles 3.2.5.2. et 3.2.5.3 du présent règlement est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'article précédent.

3.3 - CONSEIL SYNDICAL

Nonobstant la décision ultérieure des copropriétaires de l'ensemble immobilier , le principe et les grandes lignes des dispositions de la loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985, relatives à la désignation d'un conseil syndical, est rappelé ci-dessous.

3.3.1 - COMPOSITION

En vue d'éclairer la collectivité des copropriétaires sur les questions concernant la copropriété, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de quatre membres.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, 1eur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

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

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 71 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité,

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans.

Ils sont rééligibles.

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Le conseil n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3.3.2 - ORGANISATION

Le conseil syndical statuant à la majorité élit; son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

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

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement; de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 3.2.5.2 du présent règlement.

3.3.3 - ATTRIBUTIONS

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et des contrats à partir desquels la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilité 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. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 3.2.5.2 du présent règlement.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

3.3.4 - DÉLIBÉRATIONS

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

3.4 - SYNDIC

3.4.1 - NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 3.2.5.2 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, .le président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au 2ème alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du code civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, 1eurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations visées ci-dessus.

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an.

Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, 1'assemblée généraie pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic.

Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. en aucun cas la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé ne pourra être remise en cause.

Le syndicat pourra prétendre à l'indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

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

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du . syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 Mars 1967.

Les conditions de la rémunération du syndic, sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 3.2.5.1 du présent règlement.

Un syndic provisoire sera désigné par le VENDEUR avant la livraison des lots.

Cette fonction devra être confirmée lors de la réunion de la première assemblée des copropriétaires prévue à l'article 3.2.1. ci-dessus.

3.4.2 - ATTRIBUTIONS

Règles générales - le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et, notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

Travaux urgents -

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 118 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Personnel -

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Liste des copropriétaires -

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 2.3.1.4. du présent règlement; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic tiendra en permanence à la disposition du président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cas de modification de cette liste, le syndic en avisera immédiatement le conseil syndical.

Archives -

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

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

Comptabilité -

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Avances - Provisions -

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 2.5.1 ci-dessus dans les conditions arrêtées audit article.

Dépôt des fonds -

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisations de l'assemblée générale

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

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

Actions en justice -

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat fait partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tout intéressé peut demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad'hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de 1'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

3.4.3 - EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

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

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 3.2.5.2 a) du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée, dans les limites précisées audit article.

3.5 - TRAVAUX IMMOBILIERS

3.5.1 - AMÉLIORATIONS

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, 1'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

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

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

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 ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit de l'article 3.2.5.2 ci-dessus, soit de l'article 3.2.5.3 ci-dessus.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins 8 jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 3.5.1 1er alinéa ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au présent article, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal.

Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

3.5.2 - SURÉLÉVATION - ADDITION

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix;, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

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

3 5.3 - RECONSTRUCTION

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

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 3.5.3, 9ème aliéna du présent règlement,

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés.

Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

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

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 2.5.2 ci-dessus.

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

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la -remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les condition indiques à l'article 3.5.1 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 3.5.1, 1er alinéa,

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

a - en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part des parties communes;

b - En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

4 -DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

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

Cette modification pourra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat -représentant au moins les deux tiers des voix.

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

4.2 - LITIGES

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

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

En cas de modification par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 130 du présent règlement.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent règlement de copropriété et l'état. descriptif de division seront publiés au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

ÉLECTION DE DOMICILE

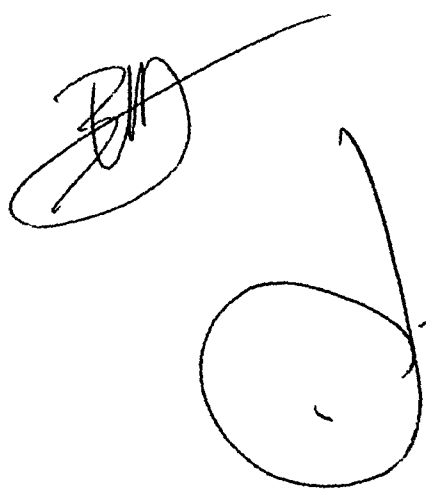
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude de Me KINTZIG, notaire soussigné.

En outre, pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret; N°67-223 du 17 Mars 1967.

DONT ACTE SUR QUARANTE SEPT PAGES

FAIT ET PASSÉ À SAINT LAURENT DE MURE
77, avenue Jean Moulin, au siège de l'Office notarial,
Les jours, mois et an susdits.
Et après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Acte établi sur 47 pages comprenant :
..renvois
..blancs barrés
..lignes écrites en blanc bâtonnées
..lignes écrites bâtonnées
..nombres rayés
..mots rayés nuls



PDK / le 17.11.97

Annexé par Me KINTZIG, Notaire Associé à SAINT-LAURENT-DE-MURE (Rhône) à la minute d'un acte reçu par lui ce jour

Résidence PLEIN CIEL

Rues A. FRANCE / H. KAHN

69100 VILLEURBANNE

NOTICE DESCRIPTIVE

Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 fixant la notice descriptive prévue par l'article 18 du décret n°67.1166 du 22.12.1967 et l'article R 261-13 du C.C.H. publié en annexe de l'arrêté du 10.05.1968

I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

III - ANNEXES PRIVATIVES

IV - PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

V - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

VI - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

17.11.97

I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

- Terrassement, parois blindées suivant nécessité du site
- Evacuation des terres extraites aux D.P.

1.1.2. Fondations

Par semelles, radier béton, puits, pieux, etc... suivant sondages et accord du bureau de contrôle.

1.1.3. Plancher

1.1.3.1. Plancher en sous-sol

Plancher bas des sous-sol (niveau -1) dalle béton épaisseur et féraillage suivant calcul du bureau d'études béton, coulée en place sur prédalle béton.

1.2 MURS ET OSSATURES

Nota : Les épaisseurs et les armatures seront fonction des calculs de l'Ingénieur Béton Armé.

1.2.1. Murs des sous-sols

1.2.1.1. Murs périphériques

Béton armé assurant en outre une étanchéité relative

1.2.1.2. Murs de refends

Voiles en béton armé assurant en outre une étanchéité relative.

1.2.2. Murs de façades

Partie courante, allège, trumeaux :

Voiles en béton armé épaisseur 16 ou 18 cm doublés intérieurement par un complexe isolant constitué d'un polystirène expansé (suivant étude du thermicien pour épaisseur et densité) et d'une plaque de plâtre.

Enduit avec garantie décennale sur la face extérieure de type R.P.E.

Tons et finitions au choix de l'architecte.
Bavette aluminium débordante pour les pièces d'appui des baies.

17.11 97

1.2.3. **Murs pignons**

Idem paragraphe 1.2.2. en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré sans isolant sur les murs batis contre mitoyens.

1.2.4. **Murs mitoyens** dito 1.2.3.

1.2.5. **Murs extérieures divers (loggia, séchoir)** Néant

1.2.6. **Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**

Murs en voile béton armé avec ou sans isolant suivant plans et études thermiques et acoustiques.

1.2.7. **Murs et cloisons séparatifs**

Entre locaux privatifs contigus

Idem paragraphe 1.2.6. ou maçonnerie d'aggloméré de 20 cm revêtue d'enduit en placo plâtre suivant nécessité de structure.

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers)

Idem paragraphe 1.2.6

1.3. **PLANCHERS**

1.3.1. **Plancher sur étage courant**

Plancher dalle pleine en béton armé, sans prédalle précontrainte. L'épaisseur des dalles sera déterminée par l'Ingénieur Béton Armé avec l'accord du Bureau de Contrôle.

1.3.2. **Plancher sous terrasse**

Idem paragraphe 1.3.1., recevant un traitement suivant article 1.8.2.

1.3.3. **Plancher sur locaux collectifs, socieaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés**

Idem paragraphe 1.3.1.

1.3.4. **Plancher sur locaux non chauffés ou ouverts**

- Plancher dalle pleine en béton armé avec isolation thermique en sous face, suivant étude du thermicien.
- Protection des sous-faces isolées par faux plafonds sauf en sous-sol pour les planchers débordant sur l'extérieur.

17.11.97

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTIONS

1.4.1. Entre pièces principales

Cloisons en placoplâtre de 50 mm ou murs béton banché

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem paragraphe 1.4.1.

1.5 ESCALIER

1.5.1. Escaliers communs

En béton armé, constitués de volées balancées suivant plans. Désolidarisation des marches par rapport aux murs de la cage.

1.5.2. Escaliers de secours

1.5.3. Escaliers des duplex **Néant**

1.6. CONDUITS DE FUMEES ET VENTILATION

1.6.1. Conduit de fumée des locaux d'immeuble

Désenfumage : conduit préfabriqué ou maçonné, nature et épaisseur des parois suivant règlementation.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux d'immeuble

Par conduits en tôle spiralée suivant le système adopté en accord avec le Bureau de Contrôle.

1.6.3. Conduits d'air frais

Entrées d'air frais prévues sur menuiseries extérieures ou sur façades, sans grillage antimoustiques.

1.6.4. Conduits de fumée chaufferie

Néant

1.6.5. Ventilation haute chaufferie

Néant

17.11.97

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Descentes en P.V.C. avec dauphin fonte dans les circulations.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Placées dans les gaines techniques intérieures par canalisations P.V.C. de diamètre appropriés aux appareils évacués.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

En tuyaux P.V.C. dans les volumes du premier sous-sol.
Protection des canalisations verticales aux véhicules

1.7.4. Branchements aux égouts

Installation des réseaux compris toutes suggestions jusqu'aux limites de propriété et jusqu'au rejet à l'égout. Branchement compris.

1.8. TOITURES

1.8.1 Charpente, couverture, et accessoires Néant

1.8.2 Etanchéité et accessoires

Toiture terrasse : l'étanchéité sera de type "multicouche" autoprotégée avec isolation thermique sur locaux habités

Terrasses privatives : Type multicouche, bâches P.V.C. ou équivalent - isolant thermique épaisseur selon étude thermique

Protection des terrasses accessibles : par dalles béton posées sur plots. Isolation thermique si nécessaire.

Protection des terrasses inaccessibles : par gravillons 3 cm d'épaisseur.

Terrasse parking : Complexe , bâche PVC ou équivalent permettant les aménagements de jardin.

Récupération des eaux par descente PVC en façade raccordées au réseau collecteur de l'immeuble.

1.8.3 Souches de cheminées, ventilation et conduits divers

En toiture, par conduits métalliques galvanisés ou souches maçonnées suivant la nature du conduit.

17.11.97

II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Séjour : Parquet chêne lames 120 mm x 25 mm x 8 mm choix nature pose à bâtons rompus, isolant liège, vitrification 3 couches. Plinthes bois peinte 70 x 13

Séjour avec cuisine ouverte (T1 - T2) :
Cuisines, séjour et hall d'entrée en carrelage grès émaillé 30 x 30 posé sur isolant phonique type soukaro, plinthes carrelées assorties.
A choisir dans la gamme proposée par STIM BATIR

Chambres :
- Moquette velours, classement UPEC U2SP2 NEPTUNE de SOMMER ou équivalent, coloris à choisir dans la gamme proposée par STIM BATIR
- Plinthes bois 70 x 10

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service

Cuisine/cellier : Carrelage 20x20 grès émaillé, classement U2SP2 posé sur isolant phonique type SOUKARO plinthes carrelées assorties
A choisir dans la gamme proposée par STIM BATIR

Salle de bains - Salles d'eau - Toilettes :
Carrelage 20x20 grès émaillé, classement U 2SP2 posé sur isolant phonique type SOUKARO plinthes carrelées assorties.
A choisir dans la gamme proposée par STIM BATIR

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Hall d'entrée : idem séjour

Dégagement nuit : idem chambre

Seuils :
- Cornière aluminium encastrée à la pose du carrelage
- Seuil bois entre parquet et moquette

2.1.4. Sols des balcons et loggias

Si étanchés, dallettes béton, gravillon lavé sur plots

Si non étanchés, dalle béton armé avec peinture anti poussière

2.2 REVETEMENTS MURAUX

(autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service

Faïence décorée 15 x 20

17.11.97

*** bain :** 1.80 m minimum (hauteur du sol) environ au-dessus de la baignoire ou du bac de douche et retour sur mur derrière lavabo (sauf derrière le miroir)
Façade baignoire revêtue de faïence

*** cuisine :** 0.60 m au dessus de l'évier y compris retours.

2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces — Néant

2.3 PLAFONDS

2.3.1. Plafond des pièces intérieures

Gouttelette fine blanche.

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre — sans objet

2.3.3. Plafond des loggias

Peinture pliolithe 2 couches

2.3.4. Sous-face des balcons

Idem paragraphe 2.3.3.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Fenêtre en P.V.C avec profilé de renfort en acier galvanisé
Double vitrage isothermique
Etanchéité renforcée (air et eau, classement A3E3V2)

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem paragraphe 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTI-SOLAIRE

2.5.1. Pièces principales

Occultation par volet roulants manoeuvrés par sangle ou tige oscillo-battante suivant dimension, avec condamnation au rez-de-chaussée.

2.5.2. Pièces de services

Idem paragraphe 2.5.1.

17.11.97

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Huisseries métalliques sur cloisons de distribution.
Huisseries bois ou métalliques pour les portes palières

2.6.2. Portes intérieures

Portes à âme alvéolaire, butée au sol, penne demi-tour pour partie chambre, condamnation WC et Salle de bains.

2.6.3. Imposte en menuiserie

Néant

2.6.4. Portes palières

Portes à âme pleine à peindre avec joints
Serrure de sûreté à 3 points
Judas optique
Butée au sol
Seuil à la "suisse" Bois ou métallique

2.6.5. Portes de placards

Porte coulissante type KENDOORS, de chez SOGAL, couleur blanc, suivant localisation plans de cellules
Les placards de moins de 1 m de largeur seront équipés en porte battante.

2.6.6. Portes de locaux de rangement

Idem paragraphe 2.6.2.

2.6.7. Moulures et habillages

Suivant étude du décorateur.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

En serrurerie

2.7.2. Grille de protection des baies

Néant

2.7.3. Ouvrages divers

Néant

17.11.97

2.8. PEINTURE - PAPIERS - TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

* 2.8.1.1. Sur menuiseries : Néant
* 2.8.1.2. Sur fermetures et protection : Néant
* 2.8.1.3. Sur serrurerie : peinture glycérophtalique
* 2.8.1.4. Sur enduit, habillage bois, staff ou autres, mur et plafond de loggias, sous-face et rives de balcon : Idem paragraphe 2.3.3.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries et huisseries

- Menuiseries à peindre : finition par deux couches de peinture glycérophtalique aspect satiné

- Huisseries : finition par deux couches de peinture glycérophtalique aspect satiné

2.8.2.2. Sur murs

- Pièces humides : 2 couches de peinture glycérophtalique satinée blanche.

2.8.2.3. Sur plafonds

Idem paragraphe 2.3.1.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes

Egrenage, et deux couches de peinture glycérophtalique

2.8.3. Papiers peints

2.8.3.1. Sur murs des pièces sèches, placards et rangements

- Impression des cloisons et doublages en plaques de plâtre

2.8.3.2. Sur plafonds

Néant

2.8.4. Tentures (tissus, etc...)

2.8.4.1. Sur murs Néant

2.8.4.2. surs plafonds Néant

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc évier robinetterie

* Evier en inox 18/10 de 1.40 m (2 bacs et un égouttoir) exceptionnellement 1.20 m dans certains logements, suivant plans, avec robinetterie mitigeuse
* Cuisine ouverte sur séjour des T1 et T2 : bloc évier inox 18 / 10 + 2 plaques électriques et emplacement pour réfrigérateur

17.11.97

2.9.1.2. Appareils et Mobilier

Meuble sous évier en mélaminé blanc et emplacement lave-vaisselle pour éviers de 1.40 m
Pour les cuisines ouvertes des T1 et T2, ensemble évier équipé comprenant évier, 2 plaques électriques et emplacement pour réfrigérateur table top.
Tablette bar (suivant plans)

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Local ordures ménagères collectif.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge

Néant

2.9.2. <u>Equipements sanitaires et plomberie</u>

2.9.2.1. Distribution eau froide

- Piquage sur colonne montante avec robinet d'arrêt et manchette pour compteur et détendeurs si nécessaire
- Distribution appartement : en tube cuivre
- Distribution en dalle de type Retube

Les compteurs individuels ne sont ni fournis, ni posés.

2.9.2.2. Distribution eau chaude collective et comptage

Sans objet.

2.9.2.3. Production d'eau chaude individuelle

Par cumulus individuel électrique : 150 l pour les T1 et T2
Par chaudière individuelle mixte murale pourles T3 et plus

2.9.2.4. Evacuations

Par tuyaux P.V.C. jusqu'aux chutes collectives

2.9.2.5. Distribution gaz

En tube cuivre depuis la colonne générale située sur le palier jusqu'à la chaudière, dérivation en cuisine pour la prise cuisinière.

2.9.2.6. Branchement en attente

Attentes bouchonnées dans cuisine pour lave-vaisselle et dans cuisine ou salle de bains pour lave-linge (suivant possibilité technique) avec robinet d'arrêt , sauf pour les T1 lave linge seul.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

- Baignoire en acier émaillé équipée d'une robinetterie mitigeuse avec douchette téléphone
- Plan de toilette post formé et vasque encastrée avec miroir largeur mini 0,80 m suivant possibilité, 1 ml chaque fois que possible, pour les T3 et plus
- Lavabo faïence blanche sur colonne pour les T1 et T2 et salle d'eau des T3 et T4
- Cuvette WC avec réservoir bas et abattant double

17.11.97

2.9.2.8. Robinetterie

Robinetterie mitigeuse à disque céramique

2.9.2.9. Accessoires divers

Miroir et réglette lumineuse en salle de bains

2.9.3. Equipement électrique

2.9.3.1. Type d'installation

Conforme à la norme C 15-100
Encastré sous fourreaux dans planchers, murs et cloisons.

2.9.3.2. Puissance à desservir

6 à 12 KW

Recommandation importante : STIM BATIR recommande aux propriétaires et à leurs locataires de se conformer étroitement aux règles de sécurité en vigueur en cas d'installation d'appareils et d'équipements électriques. En outre, nous attirons leur attention sur l'obligation d'équiper les salles de bains et toilettes avec des appareils d'éclairage et armoires de toilettes de classe 2.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Terminologie :

- **PL : point lumineux équipé d'une douille provisoire à bout de fil**
- **S.A. : inter à simple allumage**
- **V.V. : va et vient**

Entrée :

- **un PL au plafond sur simple allumage, une prise de courant 16A+T,**

Séjour :

- **un PL en plafond sur simple allumage**
- **quatre prises de courant 16 A + T,**
- **une prise de courant 16 A + T commandée sur simple allumage**
- **une prise de téléphone et une prise de T.V. / FM**

Pièce attenante au séjour éventuelle :

- **un PL en plafond sur simple allumage**
- **trois prises de courant 16 A + T.**

Cuisine :

- **un PLen plafond sur simple allumage,**
- **un PL en applique sur simple allumage,**
- **quatre prises de courant 16 A + T,**
- **une connexion terminale 32 + T,**
- **une prise 16 A + T indépendante pour lave-vaisselle,**
- **une prise 16A+T indépendante pour lave linge si celui-ci est prévu en cuisine,**
- **une commande de la VMC 2 vitesses.**

W-C :

- **un PL sur simple allumage**

17.11.97

Dégagement :

- **un PL en plafond, commandé par va et vient,**
- **1 prise de courant 16 A + T**

Chambres :

- **un PL en plafond sur simple allumage**
- **trois prises de courant 16 A + T,**
- **dans la chambre principale une prise de téléphone et une prise T.V.**

Salle de bains ou toilettes :

- **un PL en plafond sur simple allumage,**
- **un PL en applique sur simple allumage,**
- **une prise de courant 16 A + T.**

Balcon

- **une prise de courant étanche 16 A + T**

Terrasse

- **une prise de courant étanche 16 A + T**
- **un point lumineux sur simple allumage**

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Un bouton poussoir à proximité de la porte palière et sonnerie incorporée au tableau électrique.

2.9.4. Chauffage - cheminée - ventilation

2.9.4.1. Type d'installation

Chauffage électrique direct pour les T1 et T2
Chauffage central gaz par chaudière murale mixte pour T3 et plus

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température extérieure de - 10

Les températures respecteront la règlementation nationale et locale en vigueur pour le tout électrique direct.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Convecteurs électriques de couleur blanche à sortie frontale pour T1 et T2

Radiateur en panneaux simples ou doubles acier, blanc, avec robinet thermostatique, sauf en séjour où est situé le thermostat d'ambiance et salle de bains (robinet simple) pour T3 et plus.

2.9.4.4. Conduits de fumée

Néant

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Ventilation des appartements par ventilation mécanique contrôlée et par extraction de l'air vicié par les pièces humides.

17.11.97

2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais

Prise d'air frais dans les séjours et chambres dans les ensembles menuisés ou façade suivant calculs phoniques .

2.9.5. Equipements intérieures des placards et rangements

2.9.5.1. Placards
- Placards de 1,20 : Une tablette chapelière et une tringle
- Placards de plus de 1.20 de largeur : séparation verticale médiane, tablette chapelière, un côté penderie équipé d'une tringle, l'autre équipé d'une crémaillère

2.9.5.2. Pièces de rangement

2.9.6. Equipement de télécommunication

L'installation sera conforme à la norme réseau câblé

2.9.6.1. Télévision - Radio

Raccordement au réseau cablé de la Ville
Une prise par appartement, dans séjour, pour réception des chaînes : TF1, France2, France3, Arte, M6, Canal Plus
Une prise FM.
T2/T3/T4/T5 : une prise supplémentaire dans la chambre principale

2.9.6.2. Téléphone

- Gaine encastrée.
- Un conjoncteur relié à l'installation principale sera placé dans le séjour
- Le second sera placé dans l'entrée ou dans une chambre.

2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

La porte d'entrée des immeubles sera équipée d'un parlophone relié aux appartements et d'un contact permettant l'ouverture de la porte d'entrée.

2.9.7. Autres équipements

III - ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES - CELLIERS - GRENIERS

3.1.1 Murs ou cloisons

Maçonnerie de blocs de béton agglomérés de 5 cm d'épaisseur.

3.1.2. Plafonds

Idem paragraphe 3.2.2.

3.1.3. Sols

Brut

3.1.4 Porte d'entrée

Porte bois prépeinte

17.11.97

3.1.5. Ventilation naturelle

3.1.6. Equipement électrique

Eclairage des circulations sur commmuns.

3.2. BOX et PARKING OUVERTS

3.2.1. Murs ou cloisons

- cloisons en béton ou aggloméré de 5 cm suivant plans pour garages
- cloisons en béton ou néant suivant plans pour parking

3.2.2. Plafonds

Isolation thermique sous partie habitée
Autres parties en dalle béton armé brute

3.2.3. Sols **Sol dallage béton**

3.2.4. Portes d'accès **Porte métallique basculante**

3.2.5. Ventilation naturelle **Sans objet**

3.2.6 Equipement électrique **Sans objet**

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1. Sols : Néant

3.3.2. Délimitation au sol : Néant

3.3.3. Système de repérage : Néant

3.3.4. Système condamant l'accès : Néant

3.4. ESPACES VERTS COMMUNS A JOUISSANCE PRIVATIVE

Position selon plan

17.11.97

IV - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Suivant plan de décoration de l'architecte.

4.1.2. Parois .

Traitement suivant détail de l'architecte et du Maître d'Ouvrage avec miroir

4.1.3. Plafonds

Luxalon ou similaire, ou faux plafond placo plâtre peint et spots

4.1.4. Eléments de décoration Sans objet

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appels des occupants de l'immeuble

Les portes extérieures seront vitrées, équipées d'un ferme porte à serrure électrique, le système d'appel est constitué par un parlophone (décrit au paragraphe 2.9.6.3.).

4.1.6. Boîtes aux lettres et à paquets

Ensemble boîtes à lettres suivant normes PTT

4.1.7. Tableau d'affichage

Tableau avec porte vitrée, disposé à côté des boîtes aux lettres.

4.1.8. Chauffage Néant

4.1.9. Equipement électrique

Eclairage par luminaires et spots sur minuterie
Allumage par détecteur de présence

4.2. CIRCULATION DU REZ DE CHAUSSEE, COULOIRS ET HALL D'ETAGES

4.2.1. Sols

- Rez de chaussée : carrelage 20 x 20 posé sur isolant phonique
- Etages : moquette U3 (en lès)

4.2.1.1. Plinthes

- Rez de chaussée : plinthes assorties au carrelage
- Etages : bois peint 0.07 m

17.11.97

4.2.2. **Murs**

PVC mural en lés, toile de verre peinte ou peinture suivant projet d'architecte

4.2.3. **Plafonds**

Projection gouttelette fine

4.2.4. **Eléments de décoration**

Suivant projet architectural

4.2.5. **Chauffage** **Néant**

4.2.6. **Portes**

Portes d'accès à l'escalier à âme pleine coupe feu 1/2 heure avec ferme porte

4.2.7. **Equipement électrique**

Sur minuterie, par appliques décoratives
Allumage par détecteurs de présence

4.3. **CIRCULATIONS EN SOUS-SOL**

4.3.1. **Sols**

Sols ciment surfacé. Peinture de sol pour palier ascenseur et SAS

4.3.2. **Murs**

Béton brut ou parpaings ciment rejointoyés
Gouttelette pour palier et sas ascenseur

4.3.3. **Plafonds**

Béton coffré brut avec ou sans isolation thermique, suivant nécessité.
Gouttelette pour palier et sas ascenseur

4.3.4. **Portes d'accès aux circulations**

Portes à âme pleine coupe feu 1/2 heure avec ferme porte

4.3.5. **Rampe d'accès**

Sol béton balayé antidérapant

Portail d'accès automatique autobasculant

4.3.6. **Equipement électrique**

Par luminaires fluorescents type parking en permanent
Eclairage de sécurité par bloc autonome suivant normes.

17 11.97

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. Sols des paliers — Sol ciment surfacé et peinture anti-poussière

4.4.2. Murs — Gouttelette

4.4.3. Plafonds — Gouttelette

4.4.4. Escaliers (marches, contre marches) limons, plinthes, garde-corps, sous-face de paillasse

Béton brut de décoffrage et peinture anti-poussière

4.4.5. Chauffage, ventilation — Néant

4.4.6. Eclairage — Idem paragraphe 4.2.7.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Garage à bicyclette, voitures d'enfants

Plafond et murs : peinture gouttelette
Sols : peinture anti-poussière

4.5.2. Buanderie collective

4.5.3. Séchoir collectif

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

4.5.5. Locaux sanitaires

4.6. LOCAUX SOCIAUX — Néant

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Carrelage au sol 20 x 20 relevé sur 2m en périphérie des murs
Point d'eau + siphon

Dans le local "poubelles", le carrelage mural sera de hauteur 2 mètres et le sol comportera des pentes vers siphon.

4.7.2. Chaufferie — Néant

4.7.3. Sous-station de chauffage — Néant

4.7.4. Local des surpresseurs — Néant

17.11.97

4.7.5.	Local transformateur	Néant
4.7.6.	Local machinerie d'ascenseur	En sous-sol
4.7.7.	Local ventilation mécanique	Néant
4.8.	CONCIERGERIE	Néant

V - ÉQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

5.1. ASCENSEUR ET MONTE CHARGE

630 kg vitesse 0,63 m/s hydraulique
Manoeuvre collective descente
Carrelage suivant choix architecte
Miroir
Panneaux décoratifs sur cloisons
Indication des niveaux
Porte cabine en inox brossé
Porte palière RDC en inox brossé

5.2. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE Néant

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Depuis la chambre de tirage située devant les bâtiments jusqu'aux logements

5.3.2. Antenne T.V et Radio

Néant
Raccordement au réseau câblé

5.4. RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Réception dans local VO dans conteneurs (à la charge de la copropriété)

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX Néant

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptage général

positionné selon indications des services concédés

5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression si nécessaire

17.11.97

5.6.3. Colonnes montantes

situées en gaines palières

5.6.4. Branchements particuliers

y compris manchette pour sous comptage éventuel (compteur à charge copropriété)

5.7. ALIMENTATION EN GAZ Néant

5.7.1. Colonnes montantes

cuivre ou acier, situé en gaine palière

5.7.2. Branchements et comptage particuliers

pour les appartements T3 et plus

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

En pied de colonne de chaque cage d'escaliers

5.8.1. Comptage des services généraux

Le comptage des services généraux se fera dans les gaines situées au rez-de-chaussée ou au sous-sol.

5.8.2. Colonnes montantes

Colonnes montantes préfabriquées dans gaines

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Depuis les compteurs situés dans les gaines jusqu'aux disjoncteurs situés dans les logements.

5.9 Porte collective de parking

Accès par le bâtiment dénommé "A", ouverture à distance par télécommande.

VI - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKING

6.1.1. Voirie d'accès

Suivant prescription permis de construire et accord des Services Techniques de la Ville.

6.1.2. Trottoirs

Réalisés par la COURLY

17.11.97

6.1.3. **Parking visiteurs** Néant

6.2. **CIRCULATION PIETONS**

6.2.1. **Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours**

Etanchéité multicouche adaptée au traitement de surface

6.3. **ESPACES VERTS**

6.3.1. **Aires de repos** suivant plan d'exécution des aménagements extérieurs

6.3.2. **Plantations, arbres, arbustes** Idem paragraphe 6.3.1.

6.3.3. **Engazonnement** Idem paragraphe 6.3.1.

6.3.4. **Arrosage** Idem paragraphe 6.3.1.

6.3.5. **Bassins décoratifs** Idem paragraphe 6.3.1.

6.3.6. **Chemin de promenade** Idem paragraphe 6.3.1.

6.4. **AIRES DE JEUX - EQUIPEMENTS SPORTIFS** Néant

6.5. **ECLAIRAGE EXTERIEUR**

suivant plan d'exécution des aménagements extérieurs

6.6. **CLOTURES**

6.6.1. Sur rue : grille de serrurerie suivant plans des façades

6.6.2. Avec les propriétés voisines murs existants conservés

6.7. **RESEAUX DIVERS**

6.7.1. **Eau**

Alimentation depuis le domaine public
Un compteur général à l'entrée

6.7.2. **Gaz**

Alimentation depuis le domaine public

6.7.3. **Electricité**

17.11.97

Raccordement au réseau BT

6.7.4. **Postes d'incendie - Extincteurs**

Installée dans le secteur règlementaire par la copropriété

6.7.5. **Egoûts**

Raccordement au réseau public par canalisation P.V.C. ou ciment

6.7.6. **Epuration des eaux** **Néant**

6.7.7 **Télécommunications**

Raccordement au réseau PTT

6.7.8. **Drainage du terrain** **Néant**

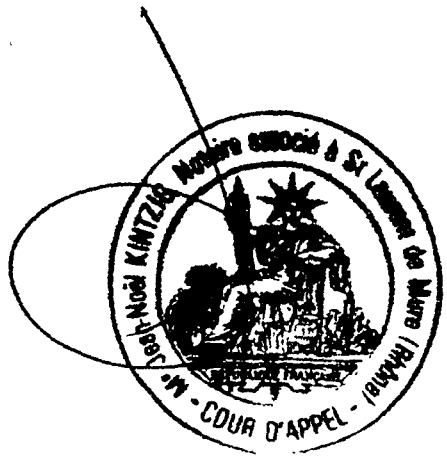
6.7.9. **Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins aires, cours et jeux**

- raccordement sur les réseaux d'évacuation généraux avec mise en place d'un drain horizontal sous aménagements.

Nota : Les marques et nature des matériaux indiqués au présent descriptif et aux plans, sont à considérer comme précisant la qualité des prestations. Elles pourraient être remplacées au choix de STIM BATIR par des fournitures similaires de qualité équivalente.

17.11.97

Le soussigné Me KINTZIG Notaire à SAINT LAURENT DE MURE (Rh) certifie :

1° - La présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière, contenant 70 pages, et approuve : ni renvoi ni mot nul ;

2° - que l'identité complète des parties dénommées au présent document telle qu'elle figure en suite de leurs noms ou dénomination lui a été régulièrement justifiée par production de savoir la S.A STIM BATIR, des pièces relatives à sa constitution