

ANNULATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

De l'immeuble dénommé "VILLA OLGA"

sis 8 rue Caffarelli

à NICE (Alpes-Maritimes)

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné,
A Nice le 12 juin 1966

La société dénommée CERIM, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 francs dont le siège est à NICE (06000), 13 rue Maccarani, identifiée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro SIREN 401 868 393.

Ladite société représentée par Monsieur MILIOTTI Didier, domicilié à NICE, 13 rue Maccarani.

AGISSANT en qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé pour une durée illimitée en vertu de l'article 12 des statuts de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 12bis des statuts.

Laquelle société préalablement à l'annulation de l'état descriptif de division existant et à l'établissement du règlement de copropriété contenant nouvel état descriptif de division, a exposé ce qui suit:

EXPOSE

1°/ DESIGNATION

Le présent acte s'applique à un immeuble existant en cours d'aménagement et d'extension dénommé "Villa OLGA" situé à NICE (Alpes-Maritimes), 8 rue Caffarelli et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

SECTION	N°	CONTENANCE
KX	113	9a 57ca

2°/ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble, objet des présentes, a fait l'objet d'un état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le 1^{er} juin 1966.

M

Ledit acte a été publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NICE le 20 avril 1967, volume 5220 numéro 18.

Ledit acte a divisé l'immeuble, objet des présentes, en 25 lots numérotés de 1 à 25.

3°/ PROPRIETE DES LOTS N° 1 à 25

La totalité des lots de l'immeuble, objet des présentes, appartiennent à la société CERIM susvisée suite à l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par:

- Maître François Régis PUJOL, Notaire associé, membre de la société civile professionnelle "Patrick POSTILLON, Max OUAKNINE, Carol DOMENGE, François Régis PUJOL et Denis THURET", titulaire d'un Office Notarial sis à NICE (Alpes-Maritimes), le Parnasse, 27 rue Rossini,
- avec la participation de Maître Chantal PASQUALINI, Notaire à NICE, 2 boulevard Dubouchage, et Maître GERAUD-JAUME, Notaire à TRETOS.

Le 11 juillet 2000, plus amplement énoncé ci-après sous le titre "ORIGINE DE PROPRIETE".

Une expédition dudit acte est en cours de publication au 1^{er} bureau des hypothèques de NICE.

CECI EXPOSE, il est passé:

- A l'annulation de l'état descriptif de division de l'immeuble cadastré section KX n° 113 sus énoncé,
- Et, à l'établissement du nouvel état descriptif de division et du règlement de copropriété de l'immeuble, objet des présentes.

- I -

ANNULATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION du 1^{er} Juin 1966

La société CERIM, seule propriétaire de l'ensemble des lots composant l'immeuble sis sur la parcelle cadastrée section KX n° 113,

Déclare ANNULER PUREMENT ET SIMPLEMENT

L'état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire susnommé, le 1^{er} juin 1966 sus analysé.

AM

- II -

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

PREAMBULE

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il a pour but, notamment:

- De déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes";
- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;
- D'organiser l'administration de l'immeuble;
- De prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application que lorsque les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

Dès ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement de copropriété.

Ce syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des copropriétaires de la VILLA OLGA".



Tant que la société CERIM restera propriétaire de lots dans le présent immeuble, elle procédera librement à la division ou au regroupement des lots lui appartenant, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des autres copropriétaires et elle apportera seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division et à l'état de répartition des charges générales et spéciales.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DESCRIPTION

DE L'IMMEUBLE

1°/ DESIGNATION

Le présent acte s'applique à un immeuble existant en cours d'aménagement et d'extension dénommé "Villa OLGA" situé à NICE (Alpes-Maritimes), 8 rue Caffarelli et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

SECTION	N°	CONTENANCE
KX	113	9a 57ca

2°/ DESCRIPTION

L'immeuble, ci-dessus désigné, comprendra, après aménagement des existants et extension des constructions, 4 bâtiments, savoir:

- Un bâtiment collectif principal existant dénommé Bâtiment A, élevé sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin de trois niveaux comprenant 21 appartements et un local à usage de caves;
- Un bâtiment collectif annexe existant dénommé bâtiment B, élevé sur un niveau, comprenant 1 appartement et 1 garage;
- Un bâtiment collectif annexe dénommé bâtiment C, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant 2 appartements;
- Et, un bâtiment individuel à construire en prolongement du bâtiment C dénommé bâtiment D et qui sera élevé sur rez-de-chaussée d'un étage.

La partie non construite de l'immeuble est aménagée en une voie d'accès, cour intérieure et espaces verts à usage commun, ainsi qu'en 2 parkings extérieurs non couverts à usage privatif.

3°/ PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour la construction du bâtiment D en prolongement du bâtiment C, la société "M' BIEN M" a obtenu un permis de construire portant le numéro de dossier PC 006 088 00 S 0040 délivré par arrêté du Maire de la Ville de NICE en date 23 août 2000.

Ledit permis de construire a été délivré suite à demande présentée le 31 janvier 2000 complétée le 31 mars 2000, modifiée les 19 juin et 27 juillet 2000.

4°/ ORIGINE DE PROPRIETE

L'entier immeuble, objet des présentes, appartient à la société CERIM susvisée suite à l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par:

- Maître François Régis PUJOL, Notaire associé, membre de la société civile professionnelle "Patrick POSTILLON, Max OUAKNINE, Carol DOMENGE, François Régis PUJOL et Denis THURET", titulaire d'un Office Notarial sis à NICE (Alpes-Maritimes), le Parnasse, 27 rue Rossini,
- avec la participation de Maître Chantal PASQUALINI, Notaire à NICE, 2 boulevard Dubouchage, et Maître GERAUD-JAUME, Notaire à TRETOS.

Le 11 juillet 2000.

De:

1° - Madame Alice Emilie Marie CROZE, vendeuse, demeurant à TOULOUSE (Haute-Garonne), 67 rue Piquet,
Née à NICE (Alpes-Maritimes), le 18 février 1944,
Divorcée en uniques noces non remariée de Monsieur Jean Félicien Denis DESCOINS,
De nationalité française,
Résident en France

2° - Madame Yvonne Isabelle Françoise Marie CROZE, professeur, demeurant à NICE (Alpes-Maritimes), 4 avenue Clément Roassal,
Née à NICE (Alpes-Maritimes), le 1^{er} août 1936,
Divorcée en uniques noces non remariée de Monsieur Roch Louis Raymond FERRARO suivant jugement rendu par le tribunal de Grande Instance de NICE en date du 6 novembre 1972,
De nationalité française,
Résident en France

3° - Monsieur Franck Auguste Vincent Marie CROZE, retraité, demeurant à CHOLET (Maine et Loire), Clos Saint Cécile, 3 square des Canuts,
Né à NICE (Alpes-Maritimes), le 25 mars 1933,
Divorcé en premières noces de Madame Rosette Pierrette Joséphine Pascaline FRANZA, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE, le 6 février 1970,
Epoux en secondes noces de Madame Yolande Marie Madeleine BUFFRAD,
Monsieur et Madame CROZE mariés à la Mairie de PARIS (17^{ème} arrondissement), le 10 septembre 1975,

Soumis au régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Pierre ATTAL, Notaire à PARIS, le 6 août 1975, lequel régime n'a subi aucune modification,

De nationalité française,

Résident en France.

4° - Madame Raymonde Jeanne Joséphine Sylvie Marie CROZE, sans profession, demeurant à MAISONS LAFFITE (Yvelines), 32 avenue Corneille, Née à NICE (Alpes-Maritimes), le 12 février 1935,

Divorcée en premières noces de Monsieur Georges Emile Philippe SCHERTZER suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 9 février 1962,

Epouse en secondes noces de Monsieur Claude Emile Alexandre FROMONT, Monsieur et Madame FROMONT mariés à la Mairie de NICE (Alpes-Maritimes) le 23 juillet 1962,

Soumis au régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le 19 juillet 1962, lequel régime n'a subi aucune modification,

De nationalité française,

Résident en France.

5° - Madame Andrée Vincent Albertine Marie CROZE, chargée d'affaires, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), 85 avenue Bellefrance, Née à NICE (Alpes-Maritimes), le 30 mars 1938,

Epouse en uniques noces de Monsieur Toivo Johannès SAARINEN, Monsieur et Madame SAARINEN mariés à la Mairie de NICE (Alpes-Maritimes) le 8 septembre 1973,

Soumis au régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le 6 juillet 1973, lequel régime n'a subi aucune modification,

De nationalité française,

Résident en France.

6° - Madame Odile Charlotte Raymonde Marie CROZE, sans profession, demeurant à LONDRES SW109 SA (Grande-Bretagne), 6 Drayton Gardens, Née à NICE (Alpes-Maritimes), le 25 mai 1949,

Epouse en uniques noces de Monsieur Michael Graham HALL avec lequel elle est mariée à LONDRES (Grande -Bretagne), le 10 mai 1986,

De nationalité française,

Résident en Grande-Bretagne.

7° - Monsieur Bernard André Antoine Yvon Marie CROZE, industriel, demeurant au ROUSSET (Bouches du Rhône), le Pigeonnier Lotissement 19, Né à NICE (Alpes-Maritimes), le 30 janvier 1951,

Divorcé en premières noces de madame Liliane Thérèse NAPOLETANO suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 6 juin 1981,

Epoux en secondes noces de Madame Nadine Juliette Marie LONER, Monsieur et Madame CROZE mariés à la Mairie de THURE (Vienne) le 16 mars 1985,

Soumis au régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PROUST, Notaire à CHATELLERAULT, le 13 mars 1985, lequel régime n'a subi aucune modification,

De nationalité française,

Résident en France.

8° - Monsieur Edouard Philippe Yves Marie CROZE, industriel, demeurant à ANTIBES (Alpes-Maritimes), "Entreprise Martini", 5 avenue Albert 1^{er}, Célibataire majeur,
Né à NICE (Alpes-Maritimes), le 1^{er} février 1953,
De nationalité française,
Résident en France.

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte est en cours de publication au 1^{er} bureau des hypothèques de NICE.

ORIGINE ANTERIEURE

L'immeuble, objet des présentes, appartenait à:

- Mesdames Alice CROZE, Yvonne CROZE, Raymonde CROZE, Andrée CROZE et Odile CROZE susnommées;
- Et, Messieurs Franck CROZE, Bernard CROZE et Edouard CROZE susnommés.

Par suite des faits et actes relatés aux termes de l'acte, ci-dessus, en date du 11 juillet 2000 et ci-après littéralement reproduits:

ORIGINE DE PROPIRETE

1° - En ce qui concerne les lots 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 20, 23, 24:

Décès de Madame Josette CROZE

Madame Josette Alix Francine Marie BECCHI, épouse de Monsieur Amédée Charles Frédéric François Marie CROZE est décédée le 24 octobre 1982,

Laissant pour recueillir sa succession:

- son conjoint, survivant Amédée Charles Frédéric François Marie CROZE, directeur général de société, demeurant à NICE, 8 rue Caffarelli,

Né à PARIS (12^{ème}), le 11 juillet 1906,

Veuf non remarié de Madame BECCHI Josette,

Marié avec ladite Madame BECCHI sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Louis GILETTA DE SAINT JOSEPH, alors Notaire à NICE, le 30 mars 1932.

Monsieur et Madame CROZE/BECCHI soumis au régime de la séparation de biens résultant d'un jugement de séparation de corps du Tribunal Civil de NICE, en date du 21 mai 1964, suivi d'un acte de rétablissement de vie commune du 30 juin 1966.

Donataire de l'usufruit de la totalité des biens mobiliers et immobiliers composant la succession.

- et pour seuls héritiers ses neufs enfants communs: Franck, Raymonde, Yvonne, Andrée, Alice, Odile, Bernard, Edouard CROZE susnommés vendeurs aux présentes.

Et Monsieur Jean-Pierre Maurice Marie CROZE, transporteur routier, divorcé en premières noces de Madame Jacqueline Rosine Cornélie LANGLART, divorcé en secondes noces de Madame Françoise Marie ROSSELI, non remarié, demeurant à NICE, 8 rue Caffarelli, depuis décédé.

Héritiers conjointement pour un neuvième sous réserve de la donation en usufruit consentie à son conjoint survivant.

L'acte de notoriété constatant dévolution successorale a été dressé par Maître FABIANI, Notaire à NICE, le 8 juin 1983, volume 4194 BP n° 1.

Décès de Monsieur Jean Pierre CROZE

Monsieur Jean Pierre CROZE, susnommé, est décédé le 15 novembre 1988, à DRAGUIGNAN, laissant pour lui succéder:

- son père, Monsieur Amédée CROZE, susnommé héritier pour un quart

- et pour seuls héritiers ses huit frères et soeurs: Franck, Yvonne, Raymonde, Andrée, Alice, Odile, Bernard, Edouard CROZE, susnommés, héritiers conjointement pour les trois autres quarts.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Maître FABIANI, Notaire à NICE, le 23 décembre 1993.

L'attestation immobilière a été dressée par Maître FABIANI, le 24 mai 1995, publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 21 juillet 1995, volume 1995 BP 3390.

Décès de Monsieur Amédée CROZE

Monsieur Amédée CROZE est décédé, le 4 janvier 1992, en l'état d'un testament olographe légant la quotité disponible à ses deux filles Yvonne et Raymonde CROZE, et laissant pour recueillir sa succession, ses huit enfants vivants: Bernard, Franck, Edouard, Andrée, Alice, Odile CROZE héritiers chacun pour 3/32èmes et Mesdames Yvonne et Raymonde CROZE héritières chacune pour 7/32èmes.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Maître FABIANI, le 24 mai 1995 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE, le 21 juillet 1995, volume 1995 BP numéro 3391.

Un acte de délivrance transactionnelle de legs a été établi suivant acte reçu par Maître FABIANI, Notaire à NICE, le 24 mai 1995 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE, le 20 novembre 1995 volume 1995 BP n° 5287.

2° - En ce qui concerne les lots 8, 9, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 21, 22 et 25

Originairement

Les biens et droits immobiliers objet de la présente vente, appartenaient à Monsieur Amédée CROZE, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte aux minutes de Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH en date du 30 juin 1966, contenant partage amiable des biens dépendant de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame CROZE/BECCHI, lesquels se sont trouvés par la suite soumis au régime de la séparation pure et simple, résultant d'un jugement de séparation de corps du Tribunal Civil de NICE, en date du 21 mai 1964, suivi d'un rétablissement de la vie commune, du 20 juin 1966.

Audit acte de partage, il a été attribué à Madame Josette CROZE les biens sus désignés sans soulte ni retour.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de NICE, le 27 septembre 1967, volume 5431 numéro 4.

Décès de Monsieur CROZE

Monsieur Amédée CROZE est décédé, le 4 janvier 1992, en l'état d'un testament olographe léguant la quotité disponible à ses deux filles Yvonne et Raymonde CROZE, et laissant pour recueillir sa succession, ses huit enfants vivants: Bernard, Franck, Edouard, Andrée, Alice, Odile CROZE héritiers chacun pour 3/32èmes et Mesdames Yvonne et Raymonde CROZE héritières chacune pour 7/32èmes.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Maître FABIANI, le 24 mai 1995 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE, le 21 juillet 1995, volume 1995 BP numéro 3391.

ACTE RECTIFICATIF

Les actes ci-après:

- Attestation immobilière, susvisée, en date du 24 octobre 1982
- Attestation immobilière, susvisée, en date du 15 novembre 1988
- Attestation immobilière, susvisée, en date du 4 janvier 1992
- Délivrance transactionnelle de legs, susvisée, en date du 24 mai 1995

ont fait l'objet d'un acte rectificatif aux termes d'un acte en date du 11 juillet 2000 reçu par Maître François Régis PUJOL, Notaire susnommé, ci-après littéralement reproduit:

ACTE RECTIFICATIF

Le vendeur susnommé, est propriétaire des lots 6 et 7 ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à NICE 8 rue Caffarelli cadastré section KX n° 113 pour 957 m² pour les avoir recueillis dans les successions de Madame Josette BECCHI décédée le 24 octobre 1982, de Monsieur Jean-Pierre CROZE décédé le 4 janvier 1992.

Ainsi que ces successions sont relatées plus amplement ci-après.

Après lesdits décès, des attestations immobilières ont été établies mais c'est à tort et par erreur qu'il a été omis d'inclure dans les biens et droits immobiliers transmis, les lots 6 et 7.

En conséquence, dans les actes ci-après:

- Attestation immobilière à la suite du décès de Madame Josette BECCHI, décédée le 24 octobre 1982, établie par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le 19 mai 1983 et publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE, le 8 juin 1983 volume 4194 BP numéro 1.
- Attestation immobilière à la suite du décès de Monsieur Jean-Pierre CROZE, décédé le 15 novembre 1988, établie par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le 24 mai 1995 et publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE, le 21 juillet 1995 volume 1995 BP numéro 3390.
- Attestation immobilière à la suite du décès de Monsieur Amédée CROZE, décédé le 4 janvier 1992, établie par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le 24 mai 1995 et publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE, le 21 juillet 1995 volume 1995 BP numéro 3391.
- Délivrance transactionnelle de legs établie suivant acte reçu par Maître FABIANI, Notaire à NICE, le 24 mai 1995 et publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NICE, le 20 novembre 1995 volume 95 BP numéro 5287.

Il y a lieu d'ajouter les lots 6 et 7 ci-après désignés:

LOT NUMERO SIX (6):

Parties communes à usage de chaufferie située au sous-sol.

LOT NUMERO SEPT (7):

Parties communes à usage de conciergerie située au sous-sol.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que dans les actes sus énoncés, concernant l'évaluation des biens et droits immobiliers transmis, il a été tenu compte de la valeur des lots 6 et 7.

5°/ CHARGES ET CONDITIONS

A - Poursuite des contrats

Le syndicat des copropriétaires devra poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement que la société CERIM aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux et le recours des tiers.

B - Réserves au profit de la société CERIM:

Il est expressément stipulé et convenu que, pour ce qui concerne les lots lui appartenant, la société CERIM, conservera la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux d'aménagement et de construction desdits lots avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

La société CERIM fait, à son profit ou au profit de ses ayants-cause titulaire du droit de construire, les réserves suivantes :

- L'aménagement des accès de l'immeuble pourra être remodelé par rapport aux énonciations des plans ci-annexés en fonction des impératifs techniques ou de nécessités administratives.

En outre, en cas d'impératif technique ou de contrainte administratives il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées dans les aires de jouissance privative.

- Jusqu'à l'achèvement des travaux d'aménagement et de construction, la société CERIM pourra incorporer dans un lot privatif, sans modification de la répartition des tantièmes de copropriété ou de charges, tout espace figuré comme commun sur les plans ci-annexés qui ne donnerait pas accès à des locaux ou installations communs.

- Sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente les concernant, les plans des locaux pourront subir toutes modifications au gré de la société; notamment les éventuelles indications relatives à leur distribution intérieure, aux réseaux et éléments d'équipement qui y sont inclus selon les plans ci-annexés ne lieront pas la société. A cet égard il est précisé que, au demeurant, la faculté de modifier la composition intérieure des lots est reconnue à leur propriétaire dans la suite des présentes.

- D'une manière générale, il est fait réserve de la faculté pour la société CERIM, jusqu'à ce que les travaux d'aménagement et de construction soient achevés, d'apporter toutes adaptations aux constructions, notamment pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation des ouvrages ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des sociétés concessionnaires, et de requérir en conséquence, si besoin est, la délivrance de toutes autorisations administratives nécessaires et cela jusqu'à la délivrance du certificat de conformité et l'épuisement de tous recours contre ledit certificat.

- La faculté, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble tel que celui-ci se présentera après complet achèvement et, notamment, mais sans que cette précision soit restrictive, de requérir la délivrance de tous permis de construire modificatifs et de procéder au dépôt de tous plans rectificatifs à ceux annexés au présent règlement de copropriété-état descriptif de division, à condition, toutefois, que ces modifications ne portent pas atteinte aux droits privatifs des autres copropriétaires et n'entraînent pas un accroissement dans la répartition de leurs charges ni ne modifient de façon substantielle les équipements communs et l'usage des parties communes



- La faculté de procéder, pendant toute la durée des ventes, à toute publicité pour la commercialisation du programme sur toute l'étendue de la propriété (façades des bâtiments et espaces communs ou privatifs), et ouvrir et maintenir tout bureau de vente et appartement témoin dans les bâtiments ou à l'extérieur de ceux ci sur les parties communes ou privatives (à l'exclusion des parties privatives ayant fait l'objet d'une vente.

Les copropriétaires ou occupants des locaux vendus devront supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés, après mention, les plans suivants:

- Plan masse;
- Plan du rez-de-jardin du Bâtiment A
- Plan du rez-de-chaussée du Bâtiment A
- Plan du premier étage du Bâtiment A
- Plan du deuxième étage du Bâtiment A
- Plan du troisième étage du Bâtiment A
- Plan du rez-de-chaussée du bâtiment C
- Plan de l'étage du bâtiment C



DEUXIEME PARTIE

DIVISION DE L'IMMEUBLE

TITRE I

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

GENERALITES

L'immeuble est divisé:

1°/ En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;

2°/ En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division établi ci-après, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales"; celles appartenant à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

§ 1 Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment:

La totalité du sol, bâti et non bâti;

Les clôtures et murs séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété;

L'entrée de l'immeuble, la voie d'accès;

Le jardin et la cour intérieure, y compris les dépendances et équipements susceptibles d'y être installés;

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité, avec tous leurs accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments;

L'équipement collectif de réception de radio et de télévision (antennes, paraboles), avec ses accessoires et câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs et leur raccordement depuis les répartiteurs de paliers;

Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées: les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

Les parties communes générales ci-dessus se répartissent entre tous les lots selon les quotités indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-après.

§2/ Parties communes spéciales à chacun des bâtiments collectifs A, B et C

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant lesdits bâtiments, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de ces copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent notamment pour lesdits bâtiments, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments: murs porteurs, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux et verticaux des structures, etc...;

Les planchers avec leur isolation phonique, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives;

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des portes et des fenêtres des parties privatives; les murs porteurs ou non, les contre-murs et cloison de doublage, les couvertures, charpentes, poutres et solives, les terrasses accessibles ou non accessibles, même celles qui sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, sauf leur revêtement au dessus de l'étanchéité qui constitue une partie privative;

Les façades, ornémentations, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, sauf leur revêtement au-dessus du gros oeuvre ou de l'étanchéité qui constitue une partie privative;

Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de ventilation avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion, toutefois, des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif;

Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisation d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'immeuble;

Les canalisations de tout à l'égout;

Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires, avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc...;

Les colonnes, canalisations et branchements d'eau et d'électricité;

Les compteurs généraux d'eau et d'électricité, s'ils ne sont pas en location;

Le hall d'entrée du bâtiment A, son escalier, sa cage d'escaliers et ses paliers, et tous les dégagements communs;

Les locaux qui abritent les éléments d'équipement ci-dessus définis;

Et, en général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement: éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, les appareils et objets mobiliers en conséquence.

Les parties communes spéciales ci-dessus se répartissent entre les lots compris dans chacun desdits bâtiments dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges figurant la fin du titre III ci-après.

Accessoires aux parties communes

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

Le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;

Le droit d'affouiller ces parties de terrain;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Indivisibilité des parties communes

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

CHAPITRE III

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et les espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division qui précède, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment:



§1/ Pour les lots compris dans chacun des bâtiments collectifs A, B et C

Les portes palières, les fenêtres, 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 barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons et terrasses, à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques;

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les plafonds et les planchers à l'exception de leurs gros oeuvres et des structures qui dépendent des parties communes;

Les carrelages, dalles, parquets et tous autres revêtements de sol;

Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient; les peintures et papiers peints;

Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif;

Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif;

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

Les installations des cuisines;

Les placards et penderies;

Tous les accessoires des parties privatives, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure;

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

§2/ Pour le bâtiment D à construire

Les parties privatives comprennent la totalité des constructions avec leurs dépendances et accessoires.

CHAPITRE IV**DISPOSITIONS DIVERSES**

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les cloisons et éléments séparatifs entre locaux privatifs sont, sauf s'ils font partie du gros oeuvre, mitoyens entre les copropriétaires voisins.

TITRE IIETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est ici rappelé:

- Que l'immeuble, sus désigné, a fait l'objet, aux termes d'un acte reçu par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire susnommé, le 1^{er} juin 1966 d'un état descriptif de division dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de NICE le 20 avril 1967, volume 5220 numéro 18.
- Que ledit acte a divisé l'immeuble en 25 lots numérotés de 1 à 25.
- Que ledit état descriptif de division a été purement et simplement annulé aux termes des dispositions ci-dessus au - I - ANNULATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION du 1^{er} juin 1966.
- Que ledit immeuble est composé de 3 bâtiments existants (A, B et C) et d'un bâtiment à construire (D).

L'immeuble, ci-dessus désigné, fait l'objet de 29 lots numérotés, du fait de:

- La suppression de l'état descriptif de division en date du 1^{er} juin 1966,
- Et de la faculté prévue à l'article 71 A 1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955,

Par séries successives, comme suit:

- N° 26 à 47 pour le bâtiment A
- N° 101 et 102 pour le bâtiment B
- N° 201 et 202 pour le bâtiment C
- N° 300 pour le bâtiment D
- Et, N° 401 et 402 pour les 2 parkings extérieurs.

La désignation de ces lots est établie ci-après:

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes générales exprimée en DIX MILLIEMES.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent:

DESIGNATION

BATIMENT A

Rez-de-jardin

LOT N° 26

Un appartement situé au rez-de-jardin du bâtiment A, portant le N° 1 sur le plan du rez-de-jardin, comprenant:

Séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., terrasse,

Avec TROIS CENT CINQUANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

356/10.000°

LOT N° 27

Un appartement situé au rez-de-jardin du bâtiment A, portant le N° 2 sur le plan du rez-de-jardin, comprenant:

Entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., terrasse,

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

291/10.000°

LOT N° 28

Un appartement situé au rez-de-jardin du bâtiment A, portant le N° 3 sur le plan du rez-de-jardin, comprenant:

Séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., terrasse,

Avec TROIS CENT CINQUANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

359/10.000°

LOT N° 29

Un appartement situé au rez-de-jardin du bâtiment A, portant le N° 4 sur le plan du rez-de-jardin, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., terrasse,

Avec TROIS CENT VINGT CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

325/10.000°

LOT N° 30

Un appartement situé au rez-de-jardin du bâtiment A, portant le N° 5 sur le plan du rez-de-jardin, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., terrasse,

Avec TROIS CENT TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

338/10.000°

LOT N° 31

Un local à usage de caves situé au rez-de-jardin du bâtiment A, dans le volume disponible sous l'escalier,

Avec VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 24/10.000°

Rez-de-chaussée**LOT N° 32**

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le N° 6 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant:

Entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec TROIS CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 314/10.000°

LOT N° 33

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le N° 7 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant:

Entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., balcon,

Avec TROIS CENT TRENTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 339/10.000°

LOT N° 34

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le N° 8 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., balcon,

Avec TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 398/10.000°

LOT N° 35

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le N° 9 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., balcon,

Avec TROIS CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 366/10.000°

LOT N° 36

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le N° 10 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., balcon,

Avec TROIS CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 319/10.000°

Premier étage**LOT N° 37**

Un appartement à distribuer ultérieurement avec véranda et balcon situé au premier étage du bâtiment A, portant le N° 10bis et figurant sous liseré jaune sur le plan du premier étage,

Avec MILLE SEPT CENT TRENTE SIX /DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 1.736/10.000°

Deuxième étage

LOT N° 38

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, portant le N° 11 sur le plan du deuxième étage, comprenant:

Entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec DEUX CENT SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

264/10.000°

LOT N° 39

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, portant le N° 12 sur le plan du deuxième étage, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., balcon,

Avec QUATRE CENT QUARANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

446/10.000°

LOT N° 40

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, portant le N° 13 sur le plan du deuxième étage, comprenant:

Séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C., balcon,

Avec TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

385/10.000°

LOT N° 41

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, portant le N° 14 sur le plan du deuxième étage, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec TROIS CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

366/10.000°

LOT N° 42

Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, portant le N° 15 sur le plan du deuxième étage, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec TROIS CENT TRENTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

332/10.000°

Troisième étage

LOT N° 43

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment A, portant le N° 16 sur le plan du troisième étage, comprenant:

Séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec TROIS CENT TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

334/10.000°

Cauoni

AM

LOT N° 44

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment A, portant le N° 17 sur le plan du troisième étage, comprenant:

Entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec TROIS CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

309/10.000°

orali

LOT N° 45

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment A, portant le N° 18 sur le plan du troisième étage, comprenant:

Entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec DEUX CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

219/10.000°

Pennisi

LOT N° 46

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment A, portant le N° 19 sur le plan du troisième étage, comprenant:

Entrée, séjour, chambre, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

278/10.000°

Botano

LOT N° 47

Un appartement situé au troisième étage du bâtiment A, portant le N° 20 sur le plan du troisième étage, comprenant:

Entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec DEUX CENT SOIXANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

263/10.000°

Botano

BATIMENT B**Au Rez-de-Chaussée****LOT N° 101**

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, portant la référence E1 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant:

Séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et W.C.,

Avec CENT QUATRE VINGT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

194/10.000°

LOT N° 102

Un garage situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, portant la référence G1 sur le plan du rez-de-chaussée,

Avec QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

43/10.000°

M

BATIMENT C

Au Rez-de-Chaussée et à l'Etage

LOT N° 201

Un appartement duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment C, portant la référence E2 sur les plans du rez-de-chaussée et de l'étage, comprenant:

au rez-de-chaussée

Séjour, kitchenette, terrasse,

à l'étage

Chambre, salle d'eau avec douche et W.C., dégagement,

Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

284/10.000°

LOT N° 202

Un appartement duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment C, portant la référence E3 sur les plans du rez-de-chaussée et de l'étage, comprenant:

au rez-de-chaussée

Séjour, kitchenette, terrasse,

à l'étage

Chambre, salle d'eau avec douche et W.C., dégagement,

Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur,

Avec TROIS CENT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

308/10.000°

BATIMENT D

LOT N° 300

Ledit lot consiste dans le droit de construire un bâtiment dénommé bâtiment D élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, situé en prolongement du bâtiment et dont l'emprise figure sous liseré jaune sur le plan masse,

Avec SEPT CENT SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

768/10.000°

A l'Extérieur

LOT N° 401

Un parking extérieur non couvert, portant la référence PK1 sur le plan masse,

Avec VINGT ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

21/10.000°

LOT N° 402

Un parking extérieur non couvert, portant la référence PK2 sur le plan masse,

Avec VINGT ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales.....

21/10.000°

Soit, l'entier immeuble égal à DIX MILLE/DIX MILLIEMES des parties communes générales..... 10.000/10.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après:

N° de Lot	Bâtiment	Niveau	Nature du Lot	Quote-Part de Parties Communes Générales (en 10.000°)
26	A	RDJ	Appartement N° 1	356
27	A	RDJ	Appartement N° 2	291
28	A	RDJ	Appartement N° 3	359
29	A	RDJ	Appartement N° 4	325
30	A	RDJ	Appartement N° 5	338
31	A	RDJ	Local à usage de caves	24
32	A	RDC	Appartement N° 6	314
33	A	RDC	Appartement N° 7	339
34	A	RDC	Appartement N° 8	398
35	A	RDC	Appartement N° 9	366
36	A	RDC	Appartement N° 10	319
37	A	1 ^{er}	Appartement N° 10bis	1736
38	A	2 ^{ème}	Appartement N° 11	264
39	A	2 ^{ème}	Appartement N° 12	446
40	A	2 ^{ème}	Appartement N° 13	385
41	A	2 ^{ème}	Appartement N° 14	366
42	A	2 ^{ème}	Appartement N° 15	332
43	A	3 ^{ème}	Appartement N° 16	334
44	A	3 ^{ème}	Appartement N° 17	309
45	A	3 ^{ème}	Appartement N° 18	219
46	A	3 ^{ème}	Appartement N° 19	278
47	A	3 ^{ème}	Appartement N° 20	263
101	B	RDC	Appartement E1	194
102	B	RDC	Garage G1	43
201	C	RDC Etagé	Appartement Duplex E2	284
202	C	RDC Etagé	Appartement Duplex E3	308
300	D	RDC Etagé	Droit de construire un bâtiment dénommé bâtiment D, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage	768
401	Extérieur		Parking non couvert PK1	21
402	Extérieur		Parking non couvert PK2	21
TOTAL:				10000

TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou de prestataire de services pourra être exercée dans les appartements, sous réserve des restrictions ci-après stipulées.

En outre, les sièges sociaux d'entreprises commerciales ou artisanales et d'associations à but non lucratif n'exerçant aucune activité politique ou culturelle pourront être domiciliés dans l'immeuble.

Toute vente au détail de marchandises dans les appartements est strictement interdite.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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

Occupation - Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Ils seront principalement destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer les activités ci-dessus stipulées, à condition que celles-ci ne causent aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leur locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Garage - Le garage ne pourra servir qu'au remisage des automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

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

Parkings extérieurs - Les parkings extérieurs ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles, caravanes et assimilés et bateaux sur remorque.

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

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

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

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

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

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

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

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

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

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

Antennes - Un équipement collectif pour la réception télévision sera installé dans l'immeuble. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades des bâtiments est strictement interdite.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, en ce qui concerne le bâtiment A, dans le hall d'entrée desservant leur local, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation dans l'immeuble où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

Réparations et entretien, accès des ouvriers - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelqu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement commun 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, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises ou administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements. Cette disposition intéresse, notamment, les garages et les caves.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privatifs à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Chauffage - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles combustion lente est interdite.

Cheminée - Les occupants des lots comprenant une cheminée ne pourront en aucun cas l'utiliser en tant que telle. Les cheminées n'ont qu'une utilité purement décorative.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte choisi par le syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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

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

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

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

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Le hall d'entrée du bâtiment A, son escalier et ses paliers devront être laissés libres en tout temps. Ils ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

La cour intérieure, le jardin entourant les bâtiments, ainsi que leurs aménagements et accessoires et la voie d'accès devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

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.

Couloirs et circulations - Dans le cas où un seul et même copropriétaire serait propriétaire de plusieurs lots, il aura la faculté de les réunir à ses frais.

Si un couloir ou une circulation dessert ces lots, il sera automatiquement autorisé à en jouir et ainsi les adjoindre à la totalité des lots pour les réunir.

Si des travaux sont nécessaires pour réunir ces lots et adjoindre une fraction de desserte à ces lots, ils devront être entrepris après consultation et accord de l'architecte de l'immeuble et après notification de cet accord au syndic, si ces travaux interviennent après achèvement du bâtiment concerné.

Cette modification ne devra gêner, en aucune façon, les autres copropriétaires du niveau intéressé, afin que chacun d'eux bénéficie d'une utilisation normale de son lot.

D'autre part, préalablement à toute cession séparée des lots, dont les locaux auront donné lieu à réunion, le propriétaire devra rétablir, dans son état primitif, les paliers, les couloirs ou dégagements desquels ou d'une partie desquels il en avait la jouissance et, si besoin est, refaire la peinture de l'ensemble des paliers ou des couloirs, ou des dégagements, de façon à donner ceux-ci une présentation homogène.

Ce droit à jouissance concédé, en vertu de la clause ci-dessus, ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges, du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

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

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

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

Toute enseigne ou publicité quelconque est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres.

Toutefois, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un local de l'immeuble sera tolérée.

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

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

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

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale fixera les conditions d'utilisation des équipements collectifs, ainsi que le nombre et la catégorie de personnel chargé du service de l'immeuble.

Le syndic engagera et congédiera le personnel, il fixera les conditions de son travail.

TITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE I

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que des impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, le bâtiment individuel D constituera des parties privatives dans la totalité de ses éléments. En conséquence, toutes les dépenses y afférentes, seront à la charge exclusive de son propriétaire.

CHAPITRE II

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

Les différentes charges ne sont pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celles-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

A ce sujet, il est ici rappelé les dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 Juillet 1965:

Article 10: Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

D'une façon générale, la ventilation de certaines dépenses entre charges générales et charges spéciales pourra être effectuée forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien.

CHAPITRE III

CHARGES GENERALES

1° Définition

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, à l'exception de ce qui sera dit au chapitre ci-après en ce qui concerne les charges spéciales, c'est dire:

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes générales;

Les frais d'administration de la copropriété, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat;

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.

Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la copropriété, avec ses abords et ses clôtures;

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection de la voie d'accès avec ses éléments d'équipement et d'éclairage;

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection du jardin et de la cour intérieure ainsi que des éléments d'équipement y installés;

Les frais d'entretien, de réparation relatifs aux canalisations d'eau et d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et ce jusqu'à et non compris aux branchements particuliers de chacun des bâtiments.

Et, d'une manière générale toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme charges spéciales au titre des dispositions ci-après.

2° Répartition

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division.

CHAPITRE IV

CHARGES SPECIALES AFFERENTES AUX LOTS

COMPRIS DANS CHACUN DES BATIMENTS COLLECTIFS A, B et C

1° Définition

Ces charges comprennent:

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de chacun desdits bâtiments, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs l'intérieur à des locaux privés), à la toiture, aux canalisations d'eau et d'électricité, aux tuyaux de tout l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque local privé) et ce jusqu'au branchement compris aux réseaux communs de l'immeuble et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction à faire aux parties communes de chacun desdits bâtiments.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C., lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée;

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

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes de chacun desdits bâtiments;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de chacun desdits bâtiments;

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

Et en sus pour le bâtiment A, les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du hall d'entrée du bâtiment, de l'escalier et des paliers d'étage;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2°/ Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots compris dans chacun desdits bâtiments dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges figurant à la fin du présent titre.

Il est ici précisé que cette répartition a été établie proportionnellement aux valeurs relatives des seuls lots compris dans chacun desdits bâtiments.

CHAPITRE V

CHARGES SPECIALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

SECTION 1 - Charges d'eau froide

1°/ Définition

Les charges d'eau froide comprennent le coût de l'eau consommée par la copropriété et les frais éventuels de location du ou des compteurs.

2°/ Répartition

SECTION - Charges d'eau froide

1°/ Définition

Les charges d'eau froide comprennent le coût de l'eau consommée par la copropriété et les frais éventuels de location du ou des compteurs.

2°/ Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots au prorata de leurs quotes-parts de propriété dans les parties communes. De ce fait elles seront comprises dans les charges générales.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de l'installation de compteurs individuels dans chacun des locaux privés desservis.

Le coût de l'eau consommée sera alors réparti entre les locaux au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels installés. La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera comprise dans les charges générales.

En outre, les propriétaires des locaux munis de compteurs supporteront, par parts égales, les frais éventuels de location de ces compteurs.

SECTION 2 - Charges de l'équipement de réception télévision

1°/ Définition

Les charges spéciales l'équipement de réception télévision comprennent tous les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation jusqu'au branchement spécial à chaque local privatif.

2°/ Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties par parts égales entre les seuls lots desservis.

CHAPITRE IV

CHARGES DIVERSES

Balcons et terrasses

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

Les autres dépenses de réparation et de réfection constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatrices des locaux privatifs seront supportées par parts égales entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre et non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

Dépenses afférentes aux boîtes à lettres

Les dépenses de réparation et de remplacement des boîtes à lettres installées dans les halls d'entrée seront réparties, par parts égales, entre les propriétaires des boîtes à lettres objet de la dépense.

Reprise des vestiges

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

Reconstruction partielle

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont il répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Frais de procès

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages-intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

Le copropriétaire, qui à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Dépenses afférentes aux parties privatives

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les propriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts et taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

TABLEAU DE REPARTITION DE CHARGES SPECIALES

(en 10.000°)

N° de Lot	Bât	Niveau	Nature du Lot	Charges Bât A	Charges Bât B	Charges Bât C
26	A	RDJ	Appartement N° 1	426		
27	A	RDJ	Appartement N° 2	348		
28	A	RDJ	Appartement N° 3	429		
29	A	RDJ	Appartement N° 4	389		
30	A	RDJ	Appartement N° 5	404		
31	A	RDJ	Local	29		
32	A	RDC	Appartement N° 6	376		
33	A	RDC	Appartement N° 7	405		
34	A	RDC	Appartement N° 8	476		
35	A	RDC	Appartement N° 9	438		
36	A	RDC	Appartement N° 10	382		
37	A	1 ^{er}	Appartement N° 10bis	2076		
38	A	2 ^{eme}	Appartement N° 11	316		
39	A	2 ^{eme}	Appartement N° 12	533		
40	A	2 ^{eme}	Appartement N° 13	460		
41	A	2 ^{eme}	Appartement N° 14	438		
42	A	2 ^{eme}	Appartement N° 15	397		
43	A	3 ^{eme}	Appartement N° 16	399		
44	A	3 ^{eme}	Appartement N° 17	370		
45	A	3 ^{eme}	Appartement N° 18	262		
46	A	3 ^{eme}	Appartement N° 19	332		
47	A	3 ^{eme}	Appartement N° 20	315		
101	B	RDC	Appartement E1		8186	
102	B	RDC	Garage G1		1814	
201	C	RDC Etage	Appartement Duplex E2			4797
202	C	RDC Etage	Appartement Duplex E3			5203
			Totaux:	10000	10000	10000

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

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

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants causes 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.

CHAPITRE II

MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage et d'habitation.

SECTION I

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot, devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portées la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.



Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés, le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du syndicat.

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent également à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

SECTION 2

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - Contribution aux charges

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

L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

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

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les conventions et accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété d'un lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun opposables au syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

§ 2 - Information des parties

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

a) Les sommes correspondant à la quote-part du cédant:

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

Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée;

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

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification ;

d) le montant des charges afférentes au lot considéré, pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

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

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 - Mutations à titre onéreux

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION 3

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

Notification des mutations

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 est notifié, sans délai, au syndic, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste ou constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965.

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4

MODIFICATION DES LOTS

-I-

Chaque copropriétaire pourra, sans le consentement ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lots en autant de lots qu'il voudra et, par suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la subdivision, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

✓ La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

La réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

-II-

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectées à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

-III-

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro 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 effectuer le dépôt 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.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces dispositions.



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

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

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 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 Juillet 1965, 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 les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

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 est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit ci-après au titre "Décisions extraordinaires".

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises en assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat, 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 et des textes subséquents.

Conformément à l'article 14, alinéa 2, de la Loi du 10 Juillet 1965 précitée, il est expressément prévu que le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Si cette situation venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Son siège est fixé dans les bureaux du syndic.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

SECTION I

EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

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

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

SECTION 2

CONVOCATIONS

Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Le conseil syndical ou un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, 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 demande de tout copropriétaire, habilitier 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.



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.

La convocation 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 générale 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 la situation de 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 modificatif desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéa 1 et 2), 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965;
- 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 25 d et 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du Décret N° 67-223 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 (quatrième tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1 et 2), 35, 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 deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965.
- 7°/ Les conclusions de l'administrateur provisoire, lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et si l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

Ordre du jour complémentaire

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

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

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

Délai de convocation - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

Personnes à convoquer

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

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndicat. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, 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 qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

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 syndicat 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 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 la réunion avec voix consultative.

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.

Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 25 (dernier alinéa) de la loi du 10 Juillet 1965, 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.

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLES GENERALES

Bureau

L'assemblée générale élit son président et deux scrutateurs. Sont élus ceux des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, lorsqu'elle est réunie par un copropriétaire ou un mandataire de justice habilité par le Président du Tribunal de Grande Instance, l'assemblée est présidée par ce copropriétaire ou ce mandataire de justice s'il est judiciairement chargé de ce faire.

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

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

Feuille de présence

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 la section 4 ci-après.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Mandat

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui même et celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.



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

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

Délibérations - Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire et par les scrutateurs.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms 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 cet effet.

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

SECTION 4

VOIX

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

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.

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

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.



SECTION 5MAJORITESDécisions ordinaires

Les décisions autres que celles visées aux articles ci-après sont prises la majorité des voix exprimées des copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibératives au sujet de la résolution mise aux voix.

Décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires

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

a) Toutes délégations de pouvoirs entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble.

Cette délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation 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 sur la gestion du syndic.

Il sera 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 conforme 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 leur fonction;

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun 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, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude amortissables sur une période inférieure 10 ans;

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

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité stipulée ci-dessus pour les décisions ordinaires, 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'équipements essentiels;

j) L'installation ou la modification d'une ou plusieurs antennes collectives ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé permettant de bénéficier d'une plus large ou meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

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

n) L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat;

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité ci-dessus, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité voix exprimées des copropriétaires ou associés présents ou représentés, en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximum de trois mois, peut statuer à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Décisions exigeant la double majorité

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

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés au d) des décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires;

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 comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e), g), h), i), j) et m) des décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires;

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 fermeture permettant d'organiser l'accès de l'ensemble immobilier, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance;

e) Les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

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 de la modification des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives et des dispositions des articles 11 et 12 de la Loi du 10 Juillet 1965 susvisée, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

SECTION 6

DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 1.000 à 20.000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE III

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

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

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires lorsqu'elle est réunie sur première convocation, et à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, 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 autres cas 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 nomination de 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 ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue l'alinéa précédent.

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.

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.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées soit par la société CEGIM, soit par administrateur de biens qu'elle pourra désigner.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

SECTION 2

ATTRIBUTIONS

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;
- De soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidées par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;
- D'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée peut en décider autrement à la majorité stipulée pour les décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la Loi 70-9 du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat. Toutefois les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

- D'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret.

De 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 - 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.

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, 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 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 tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 et 3 du Décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, 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 - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

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

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, toutes sommes ou valeurs reçues 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 les réserves 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 autorisation 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 s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée (saisie attribution, saisie conservatoire, saisie vente, etc...) et en cas d'urgence dans tous les cas entrant dans la compétence du juge des référés. 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 concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 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 des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à la section 5 chapitre II du présent titre.

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 l'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.

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

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

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

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

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

Constitution

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est constitué un conseil syndical composé de 5 membres au moins.

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

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

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée fixera la durée du mandat qui ne devra pas dépasser trois années.

Les membres du conseil syndical sont rééligibles.

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

Le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant leurs sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.



Le conseil syndical élit son président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour une durée qu'il fixe.

Le conseil syndical se réunit la demande du président au moins une fois tous les trois mois. Il peut être réuni à toute époque à la demande de ses membres ou du syndic.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Mission

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

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

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

Il peut aussi recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

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

Conseil syndical d'un syndicat coopératif

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

CHAPITRE V

BUDGET PREVISIONNEL PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Avance - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic:

1°/ Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives aux travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de vingt pour cent.

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

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

4°/ Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

5°/ Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidées.

Sanctions

- Intérêts de retard - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.



- **Recouvrement des fonds** - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

- **Sûretés** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputable à ce seul copropriétaire.

Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre-eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI

ASSURANCES

Assurance "DOMMAGE - OUVRAGE" Loi du 4 Janvier 1978

Conformément aux dispositions de la Loi N° 78 -12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "DOMMAGES-OUVRAGE" sera souscrite par le Maître d'Ouvrage. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Il est rappelé que la police dommages à l'ouvrage bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction pendant la durée de garantie décennale.

Le syndicat des copropriétaires sera tenu :

- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement de notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date ;
- au cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat de les notifier à l'assureur dans les cinq jours suivant celui où le syndicat des copropriétaires en a eu connaissance.

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

En application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, le maître de l'ouvrage fera établir et compléter par le coordonnateur un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

Un exemplaire de ce dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) remis par le coordonnateur en fonction lors de la réception de l'ouvrage sera, avec un exemplaire du procès-verbal constatant cette remise, remis, à la diligence du maître de l'ouvrage, au premier syndic de la copropriété à charge pour ce dernier de le transmettre à son successeur, lequel devra le retransmettre à son successeur et ainsi de suite.

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété".

Le Syndicat des copropriétaires souscritra auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

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

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

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

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

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, 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 souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où 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'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

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

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et les mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPPROPRIETE

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

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa ci-dessus seront adoptées 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.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

c) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectif, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale statuant la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1

ACTES D'ACQUISITION

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION 2

ACTES DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée 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.

CHAPITRE III

TRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS - ADDITIONS

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 plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- 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,

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

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

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.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit 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 de ces 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 répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements 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 de ces 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.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4. de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment 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 deux tiers 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.

CHAPITRE IV

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 la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois 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'assurances 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'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations 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 de la présente clause 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 sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la 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 conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".



Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

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

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 leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

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.

CHAPITRE V

ADHESION A UNE UNION DE SYNDICAT

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserves des dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le retrait de cette union est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix.

CHAPITRE VI

CONSTITUTION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE

Les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs des bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité des décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat dit syndicat secondaire.

Ce syndicat aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité des voix exprimés par les copropriétaires présents ou représentés.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal.

CHAPITRE VII

SCISSON DE LA COPROPRIETE

I - Lorsque la division de la propriété du sol est possible: —

- Le propriétaire d'un ou plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat principal pour constituer une propriété séparée.

L'assemblée générale statue à la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat principal pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité des voix exprimés des copropriétaires présents ou représentés, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat principal décide de constituer une union de syndicat pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette division est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.



Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat principal.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Litiges

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

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

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue 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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers Améliorations".

2°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble si,

- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,
- le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'Administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission.

Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du Procureur de la République ou d'office.

Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission de l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :

- à la condamnation du syndicat au paiement d'une somme d'argent;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'Administrateur provisoire, sous l'appréciation du Président du Tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent.
- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

3°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié 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 modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

4°) Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile en France métropolitaine.


