

393

3 AOUT 1958

N° 3265

2259

Vol. 2587 N° 23

PUBLICATION  
(1)

TAXE

SALAIRES

15

30

PARDEVANT Maître Bernard FUMEX, notaire à Evian les Bains ( Haute-Savoie ), soussigné,

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

EXPOSE.

En vue de la construction d'une maison d'habitation réalisée depuis, ainsi qu'en atteste un certificat de conformité délivré par Monsieur le Maire d'Evian les Bains à la date du 29 juillet 1958, Monsieur

De la Société anonyme coopérative d'habitation à loyer modéré " Le Mont-Blanc", ayant son siège à Annecy, hôtel de ville,

Aux termes d'un acte reçu par Me DUCRET, prédecesseur immédiat du notaire soussigné les 6 octobre et 27 décembre 1955,

Une parcelle de terrain sise sur la commune d'Evian les Bains, lieudit "La Détanche", cadastrée alors à la section A, sous les numéros 280p et 281p pour six ares quatre vingt seize centiares, ci .: 6a 96ca ,

Telle que cette parcelle s'étend, se poursuit et comporte et telle en outre qu'elle figure sous le numéro HUIT au plan de lotissement annexé au cahier des charges faisant l'objet d'un dépôt constaté suivant acte reçu par Me DUCRET, prédecesseur immédiat du notaire soussigné, le onze août mil neuf cent cinquante cinq, après avoir été visé par Monsieur le Préfet de la Haute Savoie.

Ceci exposé, les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de co-propriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

-première page-

No 3265. (L.U) 1 077016 3. Décembre 1970

Arrière-Plan

4 1968  
9.1968  
7000 ;  
4000 ;  
et 840.

PREMIERE PARTIE.  
DISPOSITIONS PRELIMINAIRES.

I - OBJET DU REGLEMENT :

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

- 1°) d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2°) de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- 3°) de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- 4°) d'organiser l'administration de l'immeuble ;
- 5°) de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE :

Article 2.- Désignation.

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé sur le territoire de la commune d'Evian les Bains, lequel terrain est cadastré à la section AC, lieudit " Avenue des Châtaigniers ", sous le numéro 160, pour une contenance de six ares soixante dix centiares, ci .....: 6a 70ca ;

Et confiné :

- Au nord par
- Au sud par
- A l'est par l'avenue des Châtaigniers,
- Et à l'ouest par le Parking du Cimetière.

Tel qu'il existe avec toutes ses dépendances, sans exception ni réserve.

Cet immeuble en nature de villa, comprend un sous-sol, un rez de chaussée surélevé et un étage, correspondant respectivement aux trois lots qui seront formés dans ladite villa et dont la description sera faite dans l'état descriptif de division ci-après.

Plans.

Les plans des trois niveaux de la villa de dresés par le 23 mars 1978, demeureront annexés au présent acte après mention.

-deuxième page-

Origine de propriété, Servitudes, Charges et mitoyennetés.

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans le contrat de vente passé en l'étude de Me DUCRET, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, les 6 octobre et 27 décembre 1955, concernant le terrain sur lequel a fait édifié l'immeuble dont s'agit, pour lequel il s'est vu délivré par Monsieur le Maire de la Commune d'Evian les Bains, un certificat de conformité en date du 29 juillet 1958

Article 3.- Etat descriptif de division.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en trois lots numérotés de 1 à 3 dont la désignation comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes,

Et les lots de la villa, objet des présentes, consistent en :

- Lot numéro UN : Un studio situé au sous-sol à l'Ouest du bâtiment et dont la porte se trouve dans le hall à proximité de la chaufferie, portant le numéro UN sur le plan du sous sol et comprenant une salle de séjour et une chambre,

Et les cent millièmes ( 100/1000° ) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

- Lot numéro DEUX : Un appartement situé au rez de chaussée surélevé, dont la porte d'entrée se trouve sur la façade Est du bâtiment, portant le numéro DEUX sur le plan du rez de chaussée surélevé, et comprenant une cuisine, un W.C., une salle de séjour, deux chambres, une Salle de bains, et un balcon situé sur toute la longueur de la façade Nord,

Et les cinq cent cinquante millièmes ( 550/1000° ) du sol et des parties communes de l'immeuble.

- Lot numéro TROIS : Un appartement situé au 1er étage du bâtiment, dont la porte d'entrée se situe sur la façade Sud du bâtiment ; l'accès se fera par l'escalier central, situé sur la façade Sud au centre du bâtiment ; cet appartement porte le numéro TROIS sur le plan de l'étage et comprend une cuisine, deux chambres, une salle de séjour, bains et W.C. intégré,

Et les trois cent cinquante millièmes ( 350/1000° ) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

Soit un total de mille millièmes, ci .....: 1000/1000° .

Tableau récapitulatif.

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

Numéros des lots.	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1000°).
1	Unique	-	Sous-sol	Studio	100/1000
2	Unique	-	Rez de Chaussée	Appartement	550/1000
3	Unique	central au Sud	Etage	Appartement	350/1000
Ensemble .....					1000/1000

### III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

#### Définition des parties communes.

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

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, construit ou non construit ;

Les fondations, les gros murs de façade, le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures du bâtiment ;

Le hall situé au sous sol et la chaufferie qui s'y trouve ;

La montée d'escalier ;

Le garage pour deux voitures ;

Toutes les conduites, canalisations, colonnes d'eau, gaines et branchements d'égoût, lignes et câbles électriques, se trouvant en dehors des lots ou des locaux en dépendant, et desservant la totalité des lots créés.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

#### Article 5.- Accessoires aux parties communes.

Sont considérés comme tels les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever le bâtiment objet des présentes, et d'en affouiller le sol ;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur le terrain alentour,

Le droit d'affouiller ce terrain,

Et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

#### Définition des parties privatives.

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

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

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

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

Les portes d'entrée, fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;

Les appuis des fenêtres, les gardes-corps, balustrades et barres d'appui de balcon ainsi que le revêtement de ce dernier ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage ;

Les installations sanitaires des salles de bains et W.C.,

Les installations de la cuisine, évier notamment ;

-quatrième page-

Les placards et penderies ;

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

#### DEUXIEME PARTIE.

##### CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE.

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

Article 9.- Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Article 10.- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales sera toutefois toléré, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la bonne tranquillité de l'immeuble.

Article 11.- Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après ;

Article 12.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

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

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards est également interdite.

Article 13.- Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées ou l'escalier, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

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

Article 14.- D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive du balcon devra le maintenir en parfait état d'entretien. Il sera personnellement responsable de tous dommages, provenant de son fait direct

-cinquième page-

ou indirect. Il supportera en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à ses frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article 15.- Harmonie de l'immeuble.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcon et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcon ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcon ; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de nature commerciale.

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Article 16.- Réparations de l'immeuble.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Article 17.- Modifications.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, ma disposition intérieure de son appartement ; il devra en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge.

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

Article 18.- Locations.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

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

Article 19.- Responsabilité.

Chaque copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables, 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.

TROISIEME PARTIE.

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les co-proprétaires sont constituées en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des co-proprétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Article 20.- Syndic.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des co-proprétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les co-proprétaires.

Il peut-être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

, demeurant à Evian les Bains, comparant aux présentes, se constitue syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Article 21.- Assemblées générales.

La réunion de tous les co-proprétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des co-proprétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois l'an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée par les co-proprétaires représentant au moins le quart des tantièmes de copropriété ;

Convocations : Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Représentation : Chaque co-proprétaire peut se faire représenter

par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 sus-visée.

Tenue des assemblées : Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les co-propriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés. L'assemblée générale élit son président et le cas échéant son bureau.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire, et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité : Chaque co-propriétaire dispose d'autant de voix qu'il dispose de tantièmes de co-propriété.

Les assemblées des co-propriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 sus-visée.

Votes particuliers : Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains co-propriétaires seulement ou les dépenses d'entretien ou de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les co-propriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

#### QUATRIEME PARTIE. CHARGES COMMUNES.

Article 22 - Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Tant que les co-propriétaires n'auront pas fait installer de compteurs particuliers, le coût de la consommation d'eau sera répartie entre eux au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Article 23 - Règlement des charges.

1) Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

-huitième page-

Four permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

2) Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes semestriels ou trimestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas, le règlement des charges communes ne pourra en aucun cas, être imputée sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation.

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

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

- le budget prévisionnel accompagné des documents prévus ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice

3) Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

4) Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au co-propriétaire défaillant.

D'autre part, les autres co-propriétaires devront faire l'avance pour parer aux conséquences de cette défaillance.

5) Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement

6) Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

#### CINQUIEME PARTIE.

#### MUTATIONS - DOMICILE.

Article 24.- Mutations : En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sus visée.

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 au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 sus-visé.

-neuvième page-

**Article 25.- Domicile :** Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque co-proprétaire ou titulaire d'un droit d'un droit d'usufruit ou de nue-proprété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

**DISPOSITIONS FINALES.**

**Publicité foncière :** Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au bureau des hypothèques de Thonon les Bains, 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 :** Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**DONT ACTE** rédigé sur dix pages,

Fait et passé à Evian les Bains,

En l'Etude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants et la signature de ceux-ci sur ledit acte a été recueillie par le notaire soussigné.

**L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-DIX-HUIT,**

**Le six Juillet,**

Et le notaire a signé le même jour.

Suivent les signatures.

Le soussigné, Me Bernard FUMEX, notaire à Evian-les-Bains (Haute-Savoie) certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leurs noms, lui a été régulièrement justifiée./.



10