

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L'IMMEUBLE

" L E C U R L Y I I "

L'an mil neuf cent soixante-dix-sept,
Le vingt-quatre mars
PARDEVANT Me François ACHARD, Notaire à REIGNIER,
Haute-Savoie, soussigné,
A COMPARU :

© AVOVENTES.FR

Ladite société constituée aux termes de ses statuts
reçus par Me ACHARD, Notaire soussigné, le 24 mars 1977,
enregistrés à Annemasse le 29 mars 1977, Bordereau 98 N° 3.

nommé à ladite fonction aux termes
de l'article 15 des statuts sus-visés.

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

E X P O S E

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné
le vingt-quatre mars mil neuf cent soixante-dix-sept,
Il a été formé entre :

- comparant,
- entrepreneur de
menuiserie, demeurant à Reignier,
Une société civile particulière ayant son siège à
REIGNIER, Haute-Savoie, en l'Etude du Notaire soussigné,
dénommée , au capital
de dix mille francs, divisé en cent parts de cent francs
chacune, représentatives d'apports en espèces.

Ladite société ayant pour objet :

2.

- l'acquisition d'une parcelle de terre sise à REIGNIER, Haute-Savoie,
- la construction sur ladite parcelle, d'un immeuble à usage principal d'habitation avec dépendances - la division de cet immeuble en appartements et locaux séparés.
- la vente desdits appartements et locaux ; ou éventuellement leur exploitation par bail ou location ;
- et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus fixé, pourvu que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

Suivant acte reçu par Me ACHARD, notaire soussigné, le vingt-quatre mars mil neuf cent soixante-dix-sept, publié au Bureau des Hypothèques d'Annecy préalablement aux présentes,

a acquis de
 entrepreneur de charpente et de menuiserie, et son épouse, demeurant ensemble à REIGNIER, la parcelle de terre sur laquelle l'immeuble est à construire, sise au territoire de la Commune de REIGNIER, inscrite au cadastre révisé de ladite Commune à la Section F lieudit "Les Grandes Fins" sous le n° 1284 pour 13ares 92centiares et sous le nouveau n° 1376 pour 2ares 41centiares, soit une contenance totale de 16ares 33centiares:

CELA EXPOSE, le comparant a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1. Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, portant réglementation de ladite loi, dans le but :

- 1 - d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- 2 - de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.
- 3 - de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;

4 - d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;

5 - et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglées les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et celles du chapitre VI ci-après seront obligatoirement pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leur ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévue à l'article 19 ci-après.

CHAPITRE II

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I. DESIGNATION

Art. 2. Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble qui sera édifié sur un terrain sis à REIGNIER, dénommé "LE CURLY II" inscrit au cadastre révisé de ladite Commune à la section F lieudit "Les Grandes Fins" sous le n° 1284 pour 13ares 92centiares et sous le nouveau n° 1376 pour 2ares 41centiares, soit une contenance totale de 16ares 33 centiares.

Cet immeuble, qui sera affecté à l'usage principal d'habitation, sera composé comme suit, ainsi qu'il résulte du plan masse ci-annexé :

1°) BATIMENT A :

Un bâtiment à usage d'habitation, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et trois étages, combles perdus, le tout réparti en une montée d'escaliers avec ascenseur desservant le rez-de-chaussée et chacun des étages, ayant son entrée sur façade Nord, et comportera :

au sous-sol :

Quatre garages individuels pour automobiles, douze caves individuelles, un local à usage de séchoir commun, un local commun pour bicyclettes et voitures d'enfants, un local vide-

ordures et poubelles, un local pour chaufferie et un local commun pour dépôts divers.

au rez-de-chaussée :

Trois appartements de quatre pièces

au premier étage :

Deux appartements de quatre pièces

Un appartement de cinq pièces

au deuxième étage :

Deux appartements de quatre pièces

Un appartement de cinq pièces

au troisième étage :

Deux appartements de quatre pièces

Un appartement de cinq pièces

2°) BATIMENT B :

Un corps de bâtiment sis au Nord du précédent, élevé sur terre-plein, de rez-de-chaussée unique, comportant trois garages individuels pour automobiles.

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritables par le comparant :

- un plan de masse indiquant la situation du terrain et l'implantation des bâtiments désignés ci-dessus.
- un plan du sous-sol du bâtiment A,
- un plan du rez-de-chaussée du bâtiment A,
- un plan de l'étage courant, tous étant identiques du bâtiment A,

ENONCIATION DE SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Il est fait observer :

Qu'aux termes de l'acte sus-énoncé, reçu par le Notaire soussigné le 24 mars 1977 ----- et contenant vente de la parcelle objet du présent règlement de copropriété, par

il a été stipulé littéralement ce qui suit :

"La parcelle inscrite sous le n° 1284 bénéficie d'un droit de passage à tous usages de six mètres de largeur, le long de la limite ouest des nos 1285 et 1286 appartenant en vertu d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 19 Février 1975".

accordent au profit du bâtiment dont la construction est projetée sur la parcelle présentement vendue, un droit de vues et de prospect pouvant aller jusqu'à 6m 50 de la limite de leur propriété cadastrée sous le n° 390 ;"

"Il est expressément convenu que la parcelle cadastrée sous le n° 1375, restant la propriété des vendeurs sera frappée perpétuellement d'un droit de "non aedificandi". Cet emplacement devra rester "zone verte" et tout au plus, pourront y cultiver leur jardin et y planter des arbres".

II. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Art. 3. L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en trente-et-un lots, savoir :

- Pour le bâtiment A : vingt-huit lots numérotés de UN à VINGT-HUIT
- Pour le bâtiment B : trois lots numérotés de VINGT-NEUF à TRENTE-ET-UN

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que de la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes.

Cette quote-part est exprimée en millièmes (1.000èmes). Il est ici fait observer que les numéros des caves et garages contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Ces lots comprennent :

BATIMENT A : Au sous-sol :

LOT NUMERO UN.-

Un box pour automobile portant le n° 1 ;
Et les 12/1.000èmes des parties communes..... 12

LOT NUMERO DEUX.-

Un box pour automobile portant le n° 2 ;
Et les 7/1.000èmes des parties communes..... 7

LOT NUMERO TROIS.-

Un box pour automobile portant le n° 3 ;
Et les 6/1.000èmes des parties communes..... 6

LOT NUMERO QUATRE.-

Un box pour automobile portant le n° 4 ;
Et les 11/1.000èmes des parties communes..... 11

LOT NUMERO CINQ.-

Une cave portant le n° 1 ;
Et les 3/1.000èmes des parties communes..... 3

LOT NUMERO SIX.-

Une cave portant le n° 2 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO SEPT.-

Une cave portant le n° 3 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO HUIT.-

Une cave portant le n° 4 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO NEUF.-

Une cave portant le n° 5 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO DIX.-

Une cave portant le n° 6 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO ONZE.-

Une cave portant le n° 7 ;
Et les 3/1.000èmes des parties communes..... 3

LOT NUMERO DOUZE.-

Une cave portant le n° 8 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO TREIZE.-

Une cave portant le n° 9 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO QUATORZE.-

Une cave portant le n° 10 ;
Et les 3/1.000èmes des parties communes..... 3

LOT NUMERO QUINZE.-

Une cave portant le n° 11 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

LOT NUMERO SEIZE.-

Une cave portant le n° 12 ;
Et les 2/1.000èmes des parties communes..... 2

Au rez-de-chaussée :LOT NUMERO DIX-SEPT.-

Un appartement F3 situé à l'Ouest, comprenant : hall, cuisine, W.C., dégagement, salle de séjour avec balcon sur façade Ouest, salle de bains et deux chambres ;
Et les 73/1.000èmes des parties communes..... 73

LOT NUMERO DIX-HUIT.-

Un appartement F3 situé au Sud, comprenant : hall, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade Sud, W.C., salle de bains, dégagement, et deux chambres, Et les 71/1.000èmes des parties communes..... 71

LOT NUMERO DIX-NEUF.-

Un appartement F3 situé à l'Est, comprenant : hall, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade Est, W.C., salle de bains, dégagement et deux chambres, ; Et les 76/1.000èmes des parties communes..... 76

Au premier étage :LOT NUMERO VINGT.-

Un appartement F3 situé à l'Ouest, comprenant : hall, cuisine, W.C., salle de séjour avec balcon sur façade Ouest, dégagement, salle de bains et deux chambres Et les 73/1.000èmes des parties communes..... 73

LOT NUMERO VINGT-ET-UN.-

Un appartement F3 situé au Sud, comprenant : entrée, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade Sud, dégagement, W.C., salle de bains et deux chambres ; Et les 71/1.000èmes des parties communes..... 71

LOT NUMERO VINGT-DEUX.-

Un appartement F4 situé à l'Est, comprenant : hall, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade Est, dégagement, W.C., salle de bains et trois chambres Et les 86/1.000èmes des parties communes..... 86

Au deuxième étage :LOT NUMERO VINGT-TROIS.-

Un appartement F3 situé à l'Ouest, comprenant :
hall, cuisine, W.C., salle de séjour avec balcon sur
façade Ouest, dégagement, salle de bains et deux
chambres ;

Et les 73/1.000èmes des parties communes.....

73

LOT NUMERO VINGT-QUATRE.-

Un appartement F3 situé au Sud, comprenant :
hall, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade
Sud, dégagement, W.C., salle de bains et deux
chambres ;

Et les 71/1.000èmes des parties communes.....

71

LOT NUMERO VINGT-CINQ.-

Un appartement F4 situé à l'Est, comprenant :
hall, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade
Est, dégagement, W.C., salle de bains et trois
chambres ;

Et les 86/1.000èmes des parties communes.....

86

Au troisième étage :LOT NUMERO VINGT-SIX.-

Un appartement F3 situé à l'Ouest, comprenant :
hall, cuisine, W.C., salle de séjour avec balcon sur
façade Ouest, dégagement, salle de bains et deux
chambres ;

Et les 73/1.000èmes des parties communes.....

73

LOT NUMERO VINGT-SEPT.-

Un appartement F3 situé au Sud, comprenant :
hall, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade
Sud, dégagement, W.C., salle de bains et deux
chambres ;

Et les 71/1.000èmes des parties communes.....

71

LOT NUMERO VINGT-HUIT.-

Un appartement F4 situé à l'Est, comprenant :
hall, cuisine, salle de séjour avec balcon sur façade
Est, dégagement, W.C., salle de bains et trois
chambres ;

Et les 86/1.000èmes des parties communes.....

86

BATIMENT B :Rez-de-chaussée unique :LOT NUMERO VINGT-NEUF.-

Un garage pour automobile portant le n° 1 ;

Et les 9/1.000èmes des parties communes.....

9

LOT NUMERO TRENTE.-

Un garage pour automobile portant le n° 2 ;

Et les 9/1.000èmes des parties communes.....

9

LOT NUMERO TRENTE-ET-UN.-

Un garage pour automobile portant le n° 3 ;

Et les 9/1.000èmes des parties communes.....

9

TABLEAU RÉCAPITULATIF

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

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Parties communes en millièmes
1	A	Sous-sol	Garage n° 1	12
2	A	-	Garage n° 2	7
3	A	-	Garage n° 3	6
4	A	-	Garage n° 4	11
5	A	-	Cave n° 1	3
6	A	-	Cave n° 2	2
7	A	-	Cave n° 3	2
8	A	-	Cave n° 4	2
9	A	-	Cave n° 5	2
10	A	-	Cave n° 6	2
11	A	-	Cave n° 7	3
12	A	-	Cave n° 8	2
13	A	-	Cave n° 9	2
14	A	-	Cave n° 10	3
15	A	-	Cave n° 11	2
16	A	-	Cave n° 12	2
17	A	Rez-de-chau.	Appart. F3 Ouest	73
18	A	-	Appart. F3 Sud	71
19	A	-	Appart. F3 Est	76
20	A	1er étage	Appart. F3 Ouest	73
21	A	-	Appart. F3 Sud	71
22	A	-	Appart. F4 Est	86
23	A	2ème étage	Appart. F3 ouest	73
24	A	-	Appart. F3 Sud	71
25	A	-	Appart. F4 Est	86
26	A	3ème étage	Appart. F3 ouest	73
27	A	-	Appart. F3 Sud	71
28	A	-	Appart. F4 Est	86
29	B	Rez unique	Garage n° 1	9
30	B	-	Garage n° 2	9
31	B	-	Garage n° 3	9
			Total.....	1.000

910

III.- PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

x A.- Parties communes -

Art.- 4. Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrant de la partie divisée de chacun des propriétaires.

Elles comprendront toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances, d'un magasin, d'un local, et notamment :

x La totalité du sol des bâtiments, de la cour et de la zone de non oedificandi se trouvant devant la façade de l'immeuble, des voies d'accès et des jardins ; les fondations ; les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements ; les coffres, gaines et têtes de cheminées ; les tuyaux de ventilation des water-closets les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons, balconnets et terrasses, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets rideaux de fer ou stores et les accessoires, ainsi que les devantures et vitrines des magasins qui sont propriété privée) ;

Les poutres et solives des planchers et le hourdis et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voûtes ;

La toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées ; chassis, tabatières ou lucarnes disposées directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera la charge de ces derniers.

Les vestibules d'entrée, les escaliers, leur cage et les paliers ; les passages et corridors ;

Les ascenseurs et leurs cages, ensemble tout ce qui peut les garnir ;

L'escalier, la descente, les couloirs et les dégagements des sous-sols et caves ; la cave du calorifère et de la chaudière servant à la distribution d'eau chaude les calorifères eux-mêmes ; la cave du charbon, les locaux affectés au mécanisme de l'ascenseur ;

L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout ;

Les locaux de la conciergerie et ses dépendances et autres locaux des services communs ;

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

Les tuyaux du tout-à-l'égout, les drains et les branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution d'eau chaude et froide (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci) ;

Les boîtes à ordures dans lesquelles les personnes habitant la maison devront déposer les ordures ménagères en se conformant au règlement municipal pour leur enlèvement ;

Tous accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, mais non les paillassons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant), etc.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B.- Parties privatives -

Art.- 5. Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement :

Les sols, parquets ou carrelages avec éventuellement, les lambourrages, mais non les solivages qui sont choses communes ;

Les cloisons intérieures mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements est mitoyenne ;

Les plafonds en plâtre et leurs battis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc.) ;

Les menuiseries intérieures, y compris les portes palières ;

Les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants ;

Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies, persies volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants, accessoires ;

Les devantures et vitrines des magasins ;

Les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc. ;

Les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires) ;

L'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur ;

Les sonneries et installations téléphoniques ;

Les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement ;

Les vitrages, glaces, miroirs ;

Les châssis à tabatière ;

La peinture des choses privées ;

Les papiers, tentures et décors ;

Et, d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

A.- Parties privées

Art. 6.— Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

Modifications, subdivisions, réunions.— Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature 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'art. II de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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

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

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

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

Occupations. - Les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement, à l'exception des locaux sis au rez-de-chaussée, qui pourront être occupés commercialement pourvu que les commerces ou industries exploités ne constituent pas des établissements dangereux ou insalubres ou de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce, syndicats de faillite et autres bureaux de ce genre, mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs. Dans ce cas, une simple plaque de marbre, ---- indiquant la profession exercée, pourra être placée près de la porte d'entrée sur la rue ; les panneaux des officiers publics ou ministériels devront être placés au-dessus de cette porte.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs ni lézarder les plafonds.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements ou autres locaux.

Chauffage. - Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant par leurs émanations, incommoder les voisins.

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines et outils, de quelque genre que ce soit, qui doit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties non communes de l'immeuble, sauf les moteurs silencieux, pour appareils ménagers avec, au besoin, dispositif anti-parasite de T.S.F.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposent, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 472 à 474 du Code pénal.

Musique. T.S.F. Télévision. - Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs.

L'installation de la T.S.F. ou de la télévision n'est pas interdite, mais les antennes extérieures individuelles ne sont pas autorisées. Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront établies sur le toit de l'immeuble et le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire intéressé.

Ces installations devront être faites de manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors de l'appartement.

Animaux. - Les perroquets et autres animaux criards sont interdits. Les chiens de petite taille sont tolérés mais tenus en laisse, et ils ne pourront entrer dans l'ascenseur ou passer par l'escalier principal que s'ils sont dans des paniers ou portés à bras ; tous dépôts, dégradations ou préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

En aucun cas, qu'ils appartiennent à des occupants ou à des personnes étrangères de l'immeuble, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Utilisation des fenêtres et balcons.- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police. 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 (zinc ou faïence) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans la cour ni d'eau ni débris ou immondices quelconques.

Enseigne.- Toutes installations d'enseigne ou affiche quelconque sur la façade de l'immeuble est strictement interdite. Toutefois, les propriétaires ou occupants des magasins sis au rez de chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres locaux de l'immeuble.

Bois et charbon.- Il est absolument interdit de casser du bois ou du charbon dans les appartements et couloirs et sur les paliers.

X Harmonie.- Les portes d'entrée des appartements les fenêtres, les persiennes ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ou fenêtres même la peinture et, de façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il va être dit plus loin sous l'article 19.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des appartements qu'ils concerneront.

Tapis.- Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle indiqué par le syndic.

Ramonage.- Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux en état de fonctionnement, dépendant des lieux qu'ils occupent, chaque fois, que cela sera nécessaire, et au moins une fois par an, par le fumiste désigné par le syndic.

Ascenseur.- L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de quinze ans non accompagnés.

Réparations. - Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Garages, Boxes. - Les garages ou boxes ne pourront servir qu'au remisage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Un appareil extincteur facilement accessible devra y être placé aux frais du propriétaire du garage.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou de matières inflammables supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des trompes et klaxons ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des réglages, du départ et de la rentrée des voitures.

Mutation de propriété. - Constitution d'un droit réel. - Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi n° 65-557 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 des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

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 les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette modification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant,

du mandataire commun prévu au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Lors de la mutation, à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra l'élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ainsi prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession. En cas de cessation d'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms profession et domicile du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Obligations du syndic. - En application de l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, précité, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat

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

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

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

Locations Meublées. - Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonnes vie et moeurs, qu'ils respectent en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

Ils devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve, et ce sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du syndic.

Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location.

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, à la condition d'être exceptionnelles et temporaires.

La location en meublé d'une chambre par appartement au profit d'une personne seule est également tolérée.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire sera tenu, à première réquisition du syndic, de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera en tout état de cause garant et responsable des dommages causés par lui.

En cas de location, les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si un local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le syndic de la location en précisant le nom du locataire.

le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, à défaut de quoi le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

B.- Parties communes

Art. 7.- Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, cages d'escalier, cour et autres parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte-manteau.

Le tapis de l'escalier pourra être enlevé tous les ans en été pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les propriétaires puissent réclamer aucune indemnité.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie, ou de quelque service commun que ce soit et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation.

Les livraisons de matières sales et encombrantes bois, charbon, vin en fûts, etc... devront être faites avant dix heures en hiver et neuf heures en été.

Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE - ETAT DE

REPARTITION DES CHARGES

1°) CHARGES GENERALES -

a) Définition

Article 8.- Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront :

1°- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;

2°- Les dépenses afférents au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

3°- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations discalées et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

4°- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

5°- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminée, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant) aux vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances, et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;

6°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

7°- 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, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

8°- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

9°- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours entre bâtiments ;

10°- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensils nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

11°- 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.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article 9.- Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

2°) CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET
ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

a) Escaliers. Tapis et ascenseurs

Article 10.-

Les charges relatives aux escaliers tapis et ascenseurs comprennent :

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

L'entretien, les réparations et, le cas échéant le remplacement des ascenseurs, leurs agrès et accessoires, et des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières qui appartiennent aux copropriétaires) ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers ;

Le coût de location des compteurs ;

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur ;

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties dans les proportions suivantes entre les copropriétaires des lots désignés ci-après :

Charges du BATIMENT A :

Rez-de-chaussée :
néant

Premier étage :

lot n° 20 : cinq/centièmes.....	5
lot n° 21 : cinq/centièmes.....	5
lot n° 22 : sept/centièmes.....	7

Deuxième étage :

lot n° 23 : dix/centièmes.....	10
lot n° 24 : dix/centièmes.....	10
lot n° 25 : treize/centièmes.....	13

Troisième étage :

lot n° 26 : quinze/centièmes.....	15
lot n° 27 : quinze/centièmes.....	15
lot n° 28 : vingt/centièmes.....	20

Total égal à l'unité..... 100

b) Chauffage. Eau chaude

Article 11.— Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent les dépenses d'entretien, de réparation d'aménagement et, le cas échéant, de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, le prix du mazout et autres combustibles et toutes dépenses accessoires à la fourniture du chauffage, y compris les salaires du chauffage et les charges sociales y afférentes.

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe, installée dans chaque lot.

A cet effet, un tableau de répartition fixera les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux. S'il n'y a pas de contestations, ou, dans le cas contraire, lorsqu'elles auront été tranchées, le syndic établira et fera publier au bureau des Hypothèques le nouveau tableau de répartition. Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abatement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

Le prix de revient de la production d'eau chaude sera déterminée par les dépenses effectives.

Des compteurs d'eau chaude seront installés dans chaque local ; la consommation sera payée d'après les indications portées par ces compteurs.

S'il est installé un compteur général à la sortie de la chaudière et si la consommation générale relevée par celui-ci est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata de ces dernières.

c) Eau froide

Article 12.- Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

Ces charges ne seront considérées comme charges spéciales au sens de l'article 29 ci-après que si des compteurs individuels sont installés dans les locaux privatifs, auquel cas les frais de pose de ces compteurs seront imputés au compte des charges générales visées à l'article 22 du présent règlement.

Jusqu'à l'installation des compteurs individuels dans la totalité des lots, les charges d'eau froide, déduction faite de la consommation correspondant au chauffage central et au service d'eau chaude, seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales visées à l'article 22 ci-avant.

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur individuel.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles.

3°) CHARGES RELATIVES AUX GARAGES

Article 13.- Il est formellement convenu :

- a) Que les propriétaires de garages auront à leur charge exclusive les frais d'entretien et d'éclairage de ces garages ainsi que ceux de la consommation d'eau qui sera constatée par un compteur spécial ;
- b) Que lesdits propriétaires de garages ne pourront y faire poser l'électricité qu'à charge de procéder à leurs frais à un branchement en dérivation des branchements généraux et à charge d'établir un compteur divisionnaire ;
- c) Qu'ils devront entretenir intérieurement leur emplacement (revêtement des murs, cimentage du sol, etc.) ;
- d) Qu'en un mot, ils devront supporter soit par leur participation proportionnelle dans les charges communes de l'ensemble des garages, soit à titre personnel,

tous frais et charges consécutifs à l'utilisation des garages, de façon que les propriétaires de locaux d'habitation n'y participent en aucune manière.

REGLEMENT - PROVISION - GARANTIE

Article 14. - Les propriétaires verseront au syndic, dès sa désignation, et sur demande formulée par simple lettre missive, savoir :

1° Une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel régulièrement voté, à l'exclusion des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

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

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

4° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

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

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au propriétaire défaillant et est exigible en application de l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 précité.

Les créances de toute nature du syndic à l'encontre de chaque propriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat ; en conséquence, le syndicat 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 appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

SERVICE DE L'IMMEUBLE CONCIERGE

Article 15.— Le service de l'immeuble sera assuré par un concierge choisi par le syndic dont il est parlé ci-après.

Le concierge de l'immeuble sera engagé et payé selon les règles prévues par la législation en vigueur.

Il devra entretenir les parties communes de la maison en bon état de propreté, balayer et nettoyer le vestibule d'entrée de l'immeuble, les escaliers, tapis, ascenseur, entretenir les paliers, corridors, la cour, les paillassons communs, les lampes électriques, les appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble et, généralement, toutes les parties communes, le tout au moins deux fois par semaine, et plus souvent à la réquisition du syndic. Il devra laver la cour deux fois par mois, aux jour et heure qui lui seront indiqués par le syndic. Il sortira les poubelles dans la rue chaque jour aux heures prévues par les règlements de police et les rentrera après le passage du service de ramassage des ordures.

Il maintiendra en parfait état de propreté et d'entretien les glaces de l'entrée et des vestibules, les vitrages des escaliers, les rampes d'escalier.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes ; il veillera également à ce que les malles et colis qui se trouveraient provisoirement dans le vestibule de l'entrée lors du départ ou de l'arrivée des personnes de la maison ne soient pas enlevés.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, du vestibule, des paliers, des escaliers. En principe, il fermera l'électricité à dix heures du soir.

Il aura la surveillance et l'entretien du service de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble.

Il veillera à ce que les portes d'entrée de l'immeuble soient fermées.

Il aura la garde des clefs donnant accès aux locaux renfermant les divers appareils à l'usage de l'immeuble, aux caves communes et aux colonnes montantes.

Il fermera les colonnes montantes quant besoin sera. Il devra notamment vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais il devra préalablement, sauf en cas de force majeure, aviser les occupants de chaque appartement pour que chacun puisse s'approvisionner d'eau.

Il devra satisfaire, aux lieu et place des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenues, mais uniquement pour les parties communes.

Il devra aviser le syndic, sans aucun retard, de tout accident susceptible de nuire à l'immeuble et de toute dégradation ou détérioration dont il aurait connaissance, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin d'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble et devra être congédié si l'assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite au chapitre VI, mais après préavis d'usage.

CHAPITRE VI

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, ASSEMBLEES GENERALES I.- SYNDICAT

Article 16.- La collectivité des propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des co-propriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat de copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LL CURLY II.

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

Son siège est à REIGNIER.

II.- ASSEMBLEES GENERALES

Convocations et notifications

Article 17.- Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié un moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

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

Par la suite, il sera tenu une fois par an, conformément à l'article 7 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 une assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée sera convoquée dans le premier semestre.

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

Le syndic doit en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par

lettre recommandée, soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

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

Dans le cas où il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

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

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite mise en demeure et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre jours. Ces lettres pourront également être remises contre récépissé ou émargement, ainsi qu'il est dit à l'article 63 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 susvisé.

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

Conformément à l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1957 précité sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour ;

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

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

3° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéa 1er et 2), 25 f. 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi n° 65-557 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 26a de la loi n° 65-557 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 (alinéa 2), 25a, b, (alinéas 1er et 2) ; 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Modification de l'ordre du jour.- 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 au paragraphe 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.

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues ci-dessus.

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

Mutations.- Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau propriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Application de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.- Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, et conformément à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et à l'article 12 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

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

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

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

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

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

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues comme il est dit ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application des dispositions de l'article 25 in fine de la loi n° 65-557 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.

Tenue des assemblées

Article 18.- L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages, et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Toutefois, le tribunal ayant habilité un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

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

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

Il est tenu une feuille de présence qui, contient les noms et domicile des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des quotes-parts de copropriété possédés par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les différentes charges. Cette feuille, certifiée exacte par le président de l'assemblée, et établie en conformité de l'article 14 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en effectuerait la demande.

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

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

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, conformément à l'article 13 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et dans la mesure où les notifications prescrites par la loi ont été effectuées.

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les 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 à cet effet. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, sous réserve de l'application de l'article 22, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, relative à la réduction des voix des propriétaires majoritaires.

Toutefois, lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au chapitre IV du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces

charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Majorités

Article 19.-

1° Les décisions de l'assemblée générale sont, sous réserve des dispositions de l'article 22 précité de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée ;

2° Toutefois, ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées au n° 1 ci-dessus ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage de l'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) La souscription de toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent règlement, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues au n° 1 ci-dessus ;

3° Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de dispositions autres que ceux visés au n° 2 d ci-dessus.

- b) La modification du 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 au n° 2 e ci-dessus.

L'assemblée 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 règlement de copropriété.

Elle 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.

4° Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Ces décisions sont notifiées aux défaillants ou opposants conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et de l'article 18 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Une copie du procès-verbal de l'assemblée sera, en outre, adressée à tous les syndicalistes.

CHAPITRE VII

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE. SYNDIC. ATTRIBUTIONS

Article 20.— Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au chapitre VI. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires et est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Elle ne pourra toutefois, conformément aux dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés leurs parents ou aliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessus.

La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacement etc.) seront également portés aux charges communes.

Monsieur LEVET remplira les fonctions de syndic provisoire à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre syndicale des administrateurs de biens.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de M. le Président du tribunal de grande instance.

Attributions générales du syndic.- Le syndic est chargé, dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et des articles 26 et suivants du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 précité :

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

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 précité.

Travaux.- Lorsque, 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.

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

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

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

Liste des copropriétaires.- Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Archives.- Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

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

Il établit un projet de budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 14 ci-dessus dans les conditions arrêtées audit article.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme pour le règlement des dépenses courantes.

Toute convention entre le syndicat et le syndicat 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'administrateurs ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Action en justice.- Le syndic ne peut intenter, une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1968, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 805 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

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

Sustitution, délégation de pouvoirs.- Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 19 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

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 pourra être désigné par décision de justice.

CHAPITRE VIII

CONSEIL SYNDICAL

Art. 21.- Nomination - En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois à cinq membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, les associés dans les cas prévus par l'article 23 (alinéa 1er) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17 (alinéa 4) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 concernant les syndicats coopératifs.

A moins qu'ils n'aient été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 25 c de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 48 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Dans cette hypothèse, ils peuvent être désignés par le Président du tribunal de grande instance statuant par ordonnance sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

Révocation.- Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue par l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 lorsqu'ils ont été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision même qui a institué le conseil syndical et, dans les autres cas, suivant les conditions prévues pour leur désignation, c'est-à-dire dans les formes fixées par l'article 25 c de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Membres suppléants.- L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

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

Délégations.- Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25-a de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et de l'article 21 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Pouvoirs.- 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 société.

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

Toutefois, les membres du conseil syndical auront droit au remboursement des frais qu'ils auraient exposés pour l'exécution de leur mission.

Le conseil syndical peut se faire assister de tout technicien de son choix (hommes de l'art, experts-comptables, conseils juridiques, etc.)

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration et sont payés par le syndic dans le cadre des dépenses générales.

CHAPITRE IX

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

Art. 22.- L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers) ;

2° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble et l'ascenseur (défaut d'entretien, vicz de construction ou de réparations etc.) Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communs, sauf celles relatives à l'ascenseur.

3° La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autres préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont les paiements des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Art. 23.— Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz, des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

AMELIORATIONS. ADDITIONS. SURELEVATION

Art. 24. - Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Art. 30 - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

"Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 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 dépense plus élevée.

"Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"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 exécutées, 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.

"Art. 31 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, de travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Art. 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copro-

priétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Art.33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lors que le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent 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.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

"Art.34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Art.35 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

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

"Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"Art.36 - Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"Art.37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés, à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires".

CHAPITRE XI

RECONSTRUCTION

Article.- 25 - En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 lesquels sont ainsi conçus :

"Art.38 - En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les

dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

"Art.39 - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (article 24 du présent règlement de copropriété).

"Art.40 - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

"Art.41 - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué".

CHAPITRE XII

CONTESTATIONS, MODIFICATION AU

REGLEMENT

Article 26.- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, comme il est dit ci-dessus à l'article 9, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative, à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et celles du règlement d'administration publique

prises pour leur application seront réputées non écrites.

Sous réserve des stipulations contenues sous le titre "Mutation de propriété. Constitution d'un droit réel" de l'article 6, le présent règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Article 27. - L'assemblée générale, peut, conformément à l'article 25-b de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 précitée, modifier le présent règlement, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS FINALES

Publicité foncière

Article 28. - Le règlement présent de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques d'AJMECY, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 N° 65-557 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

Article 29. - Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Election de domicile

Article 30. - Domicile est élu de plein droit pour chacun des copropriétaires dans les locaux lui appartenant dans l'immeuble objet des présentes.

DONT ACTE
rédigé en quarante-et-une pages.

Fait et passé à Reignier, en l'Etude du Notaire soussigné,

Les jour, mois et an susdits.

Et après que lecture leur en ait été donnée, les comparants ont signé le présent acte avec le Notaire.