

Formalité de publicité

| | |
|------|---|
| Tax | 5 |
| Supp | 1 |

du 12 DEC. 1964

Vol 2908 n° 9

| | |
|-----|-----|
| Dep | 536 |
| " | 457 |

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

IMMEUBLE SIS A GAILLARD

Dénommé "LE BRAU SOLEIL"

L'a mil neuf cent soixante quatre,
Et le neuf octobre.

PARDEVANT Me Edouard ANDRIER, notaire
à Annemasse (Haute Savoie), soussigné,
A COMPARU



-I- TITRE PREMIER

ETAT DESCRIPTIF

Cet état descriptif de division s'ap-
plique à un immeuble sis à GAILLARD, lieu-
dit "Le Pont Noir"; en cours de construc-

4

tion. sur un terrain accuis

suivant acte reçu par Me ANDRIER, no-
taire soussigné, le vingt quatre février mil neuf cent
cinquante quatre, transcrit au bureau des hypothèques
d'Annecy le vingt six mars mil neuf cent cinquante quatre,
volume 1939 numéro 52.

Après complet achèvement des travaux de construction,
cet immeuble, tel qu'il est prévu, aura la désignation
suivante :

- DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE -

Un immeuble sis à Gaillard, à l'angle de la rue Mar-
cal Degerine où se trouve ~~son entrée principale~~, et de la
route de Genève.

Dénommé " LE BEAU SOLNIL ".

Figurant au cadastre rénové, section A, lieudit "Le
Pont Noir", sous le numéro ~~1882~~ pour dix ares seize cen-
tièmes (ancien cadastre numéro 245p).

Devant porter le numéro ~~98~~ de la rue de Genève, selon
certificat délivré par la Mairie de Gaillard le trente

CONSTITUE PAR :

- Un bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée
et de cinq étages à usage d'habitation et commercial,
et d'un sixième étage où se trouve un ensemble de locaux
destinés à des services communs.

- Une cour à l'arrière du bâtiment, au nord-est de
l'ensemble, par laquelle on accède aux garages .

LE BATIMENT COMPREND :

- AU SOUS-SOL :

- . vingt cinq caves portant les numéros 1 à 25 au
plan,
- . un escalier et une rampe menant au rez-de-chaussée,
- . le local de la chaufferie et ses installations,
- . l'ascenseur et sa cage,
- . des dégagements et couloirs,
- . des locaux pour les divers compteurs,
- . un grand local à usage de réserve-stock.

- AU REZ-DE-CHAUSSEE :

Partie nord :

- . neuf box-garages numéros 1 à 9 au plan.

Partie sud :

- . entrée du bâtiment avec grand hall d'entrée,
- . palier dégagement avec ascenseur, descente d'esca-
lier et rampe menant au sous-sol, montée d'escalier des-

Collage d'origine

Deuxième rôle.-

servant les étages et emplacement pour les divers compteurs

- . un local de réception des vide-ordures,
- . un réduit pour les poubelles,
- . un local pour les vélos et poussettes.
- . quatre locaux commerciaux,
- . un local à usage de réserve-stock.

- A CHACUN DES CINQ ETAGES :

. à droite en arrivant au palier, un appartement de deux pièces principales et cuisine.

. en face en arrivant au palier, un appartement de trois pièces principales et cuisine.

. à gauche en arrivant au palier, trois appartements contigus se composant chacun de deux pièces principales et cuisine.

- AU SIXIEME ETAGE :

la superstructure comprenant des locaux communs, savoir :

Machinerie de l'ascenseur, sèche-linge, local couvert pour étendage du linge et autres petits services.

TEL ET AINSI que cet immeuble existe, avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve et telles au surplus que ces diverses parties sont plus amplement désignées en huit plans ci-après énoncés qui demeureront ci-annexés après mention.

SERVICES GENERAUX

Les services généraux de l'immeuble sont :

- la distribution d'eau chaude et d'eau froide,
- le chauffage central,
- le courant électrique (force et lumière),
- la distribution de gaz de ville,
- l'évacuation des eaux usées,
- l'évacuation des ordures ménagères,
- et l'ascenseur desservant le sous-sol, le rez-de-chaussée et les cinq étages.

PLANS

Demeureront ci-annexés après mention et après avoir été de comparant, certifiés sincères et véritables :

- un plan de masse,
- un plan du sous-sol,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan d'étage courant,
- un plan de la façade Ouest,
- un plan de la façade Sud,

- un plan des coupes longitudinale et transversale,
 - un plan de la terrasse - sèchoir.
- Soit ensemble huit plans.

DIVISION PAR LOTS

Compte tenu des prescriptions du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret n° 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, relative à la réforme de la publicité foncière, l'immeuble sera initialement divisé en soixante deux lots.

Ce nombre de lots et son numérotage seront susceptibles de changements dans les cas prévus par la loi, notamment si certains lots sont modifiés et annulés par suite de réunion ou de subdivision.

La désignation des lots est établie ci-après. Conformément à la loi, elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et une quote-part dans la propriété du terrain.

Il est prévu une série de lots pour le sous-sol et pour le rez-de-chaussée : les numéros 26 à 30 inclus et 43 à 50 inclus seront laissés disponibles pour une modification éventuelle des locaux à usage de réserve-stock et commercial.

Cette quote-part est exprimée en mille sept cent soixante deuxièmes (1.762èmes).

OBSERVATION est ici faite que les numéros des caves et autres locaux 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 toutes autres et, notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

COMPOSITION DES LOTS

La composition des lots est la suivante :

Lot n° 1 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 1 au plan,

Et les six/mille sept cent soixante deuxièmes

(6/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 2 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 2 au plan,

Et les six/mille sept cent soixante deuxièmes

(6/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 3 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 3 au plan,

Et les six/mille sept cent soixante deuxièmes

(6/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 4 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 4 au plan,

Et les neuf / mille sept cent soixante deuxièmes

(9/1.762èmes) du terrain.

Troisième rôle.-

Lot n° 5

Au sous-sol, la cave portant le numéro 5 au plan,
Et les quatre/mille sept cent soixante deuxièmes
(4/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 6

Au sous-sol, la cave portant le numéro 6 au plan,
Et les quatre/mille sept cent soixante deuxièmes
(4/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 7 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 7 au plan,
Et les quatre/mille sept cent soixante deuxièmes
(4/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 8 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 8 au plan,
Et les sept/mille sept cent soixante deuxièmes
(7/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 9 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 9 au plan,
Et les cinq/mille sept cent soixante deuxièmes
(5/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 10 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 10 au plan,
Et les deux/mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 11 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 11 au plan,
Et les deux / mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 12 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 12 au plan,
Et les trois/mille sept cent soixante deuxièmes
(3/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 13 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 13 au plan,
Et les trois/mille sept cent soixante deuxièmes
(3/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 14 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 14 au plan,
Et les deux/mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 15 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 15 au plan,
Et les deux/mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 16 :

Au sous-sol, la cave portant le numéro 16 au plan,
Et les deux/mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.

- Lot n° 17 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 17 au plan,
Et les deux/mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 18 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 18 au plan,
Et les deux/mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 19 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 19 au plan,
Et les deux/mille sept cent soixante deuxièmes
(2/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 20 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 20 au plan,
Et les quatre/mille sept cent soixante deuxièmes
(4/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 21 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 21 au plan,
Et les quatre/mille sept cent soixante deuxièmes
(4/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 22 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 22 au plan,
Et les trois/mille sept cent soixante deuxièmes
(3/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 23 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 23 au plan,
Et les trois/mille sept cent soixante deuxièmes
(3/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 24 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 24 au plan,
Et les quatre/mille sept cent soixante deuxièmes
(4/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 25 :
Au sous-sol, la cave portant le numéro 25 au plan,
Et les quatre/mille sept cent soixante deuxièmes
(4/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 31 :
Au sous-sol, parties Sud-Est, un grand local à usage
de réserve stock,
Et les cent six/mille sept cent soixante deuxièmes
(106/1.762èmes) du terrain.
- Lot n° 32 :
Au rez-de-chaussée, partie Nord, le garage portant
le numéro 1 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes
(13/1.762èmes) du terrain.

Quatrième rôle.-

Lot n° 33 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 2 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes (13/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 34 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 3 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes (13/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 35 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 4 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes (13/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 36 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 5 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes (13/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 37 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 6 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes (13/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 38 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 7 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes (13/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 39 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 8 au plan,
Et les treize/mille sept cent soixante deuxièmes (13/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 40 :

Au rez-de-chaussée, partie nord, le garage portant le numéro 9 au plan,
Et les quatorze/mille sept cent soixante deuxièmes (14/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 41 :

Au rez-de-chaussée, partie sud, un local à usage de réserve stock,
Et les vingt six/mille sept cent soixante deuxièmes (26/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 42 :

Au rez-de-chaussée, partie sud, un grand local commer-

cial à usage de magasin,

Et les deux cent trente sept/mille sept cent soixante deuxièmes (237/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 51 :

Au premier étage, à droite en arrivant au palier, un appartement donnant sur la rue Marcel Degerine, composé de : entrée, dégagement, cuisine avec balcon, salle de séjour, une chambre, salle de bains et W-C.

Et les cinquante/mille sept cent soixante deuxièmes (50/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 52 :

Au premier étage, en face en arrivant au palier, un appartement donnant à l'angle de la rue Marcel Degerine et de la rue de Genève, composé de : entrée, dégagement, cuisine et salle de séjour avec balcon, deux chambres, sècheur, salle de bains et W-C.

Et les soixante neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (69/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 53 :

Au premier étage, à gauche en arrivant au palier, trois appartements contigus donnant sur la rue de Genève, desservis par une coursière orientée Ouest-Est, composés comme suit :

1) A l'extrémité Ouest, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, salle de bains et W-C, sècheur.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 54 :

2) Au centre, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sècheur, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 55 :

3) A l'extrémité Est, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sècheur, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 56 :

Au deuxième étage, à droite en arrivant au palier, un appartement donnant sur la rue Marcel Degerine, composé de : entrée, dégagement, cuisine avec balcon, salle de séjour, une chambre, salle de bains et W-C.

Et les cinquante/mille sept cent soixante deuxièmes (50/1.762èmes) du terrain.

Cinquième rôle.

Lot n° 57 :

Au deuxième étage, en face en arrivant au palier, un appartement donnant à l'angle de la rue Marcel Degerine et de la rue de Genève, composé de : entrée, dégagement, cuisine et salle de séjour avec balcon, deux chambres, sèche-voies, salle de bains et W-C.

Et les soixante neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (69/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 58 :

Au deuxième étage, à gauche en arrivant au palier, trois appartements contigus donnant sur la rue de Genève, desservis par une courvois orientée Ouest-Est, composés comme suit :

1) À l'extrémité Ouest, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, salle de bains et W-C, sèche-voies.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 59 :

2) Au centre, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sèche-voies, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 60 :

3) À l'extrémité Est, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sèche-voies, salle de bains, W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 61 :

Au troisième étage, à droite en arrivant au palier, un appartement donnant sur la rue Marcel Degerine, composé de : entrée, dégagement, cuisine avec balcon, salle de séjour, une chambre, salle de bains et W-C.

Et les cinquante/mille sept cent soixante deuxièmes (50/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 62 :

Au troisième étage, en face en arrivant au palier, un appartement donnant à l'angle de la rue Marcel Degerine et de la rue de Genève, composé de : entrée, dégagement, cuisine et salle de séjour avec balcon, deux chambres, sèche-voies, salle de bains et W-C.

Et les soixante neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (69/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 63 :

Au troisième étage, à gauche en arrivant au palier, trois appartements contigus donnant sur la rue de Genève,

desservis par une coursive orientée Ouest-Est, composés comme suit :

1) A l'extrémité Ouest, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, salle de bains et W-C, sèche-voies.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 64 :

2) Au centre, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sèche-voies, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 65 :

3) A l'extrémité Est, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sèche-voies, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 66 :

Au quatrième étage, à droite en arrivant au palier, un appartement donnant sur la rue Marcel Degerine, composé de : entrée, dégagement, cuisine avec balcon, salle de séjour, une chambre, salle de bains et W-C.

Et les cinquante/mille sept cent soixante deuxièmes (50/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 67 :

Au quatrième étage, en face en arrivant au palier, un appartement donnant à l'angle de la rue Marcel Degerine et de la rue de Genève, composé de : entrée, dégagement, cuisine et salle de séjour avec balcon, deux chambres, sèche-voies, salle de bains et W-C.

Et les soixante neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (69/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 68 :

Au quatrième étage, à gauche en arrivant au palier, trois appartements contigus donnant sur la rue de Genève, desservis par une coursive orientée Ouest-Est, composée comme suit :

1) A l'extrémité Ouest, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, salle de bains et W-C, sèche-voies.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 69 :

2) Au centre, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sèche-voies, salle de bains et W-C.

Sixième rôle.-

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 70 :

3) A l'extrémité Est, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sècheur, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 71 :

Au cinquième étage, à droite en arrivant au palier, un appartement donnant sur la rue Marcel Degerine, composé de : entrée, dégagement, cuisine avec balcon, salle de séjour, une chambre, salle de bains et W-C.

Et les cinquante/mille sept cent soixante deuxièmes (50/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 72 :

Au cinquième étage, en face en arrivant au palier, un appartement donnant à l'angle de la rue Marcel Degerine et de la rue de Genève, composé de : entrée, dégagement, cuisine et salle de séjour avec balcon, deux chambres, sècheur, salle de bains et W-C.

Et les soixante neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (69/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 73 :

Au cinquième étage, à gauche en arrivant au palier, trois appartements contigus donnant sur la rue de Genève, desservis par une coursive orientée Ouest-Est, composés comme suit :

1) A l'extrémité Ouest, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, salle de bains sècheur, W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 74 :

2) Au centre, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sècheur, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

Lot n° 75 :

3) A l'extrémité Est, entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour avec balcon, une chambre, sècheur, salle de bains et W-C.

Et les trente neuf/mille sept cent soixante deuxièmes (39/1.762èmes) du terrain.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

Le tableau récapitulatif des lots, prévu par l'article 71 du décret du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, est établi comme suit :

| N° du lot : | Bâti-ment : | Es-ca-lier : | Etage : | Nature du lot : | Quote-part dans le terrain ec : |
|------------------|-------------|--------------|-----------|-----------------|---------------------------------|
| | | | | | 1.762èmes |
| 1 | | | Sous-sol | Cave | 6 |
| 2 | | | | Cave | 6 |
| 3 | | | | Cave | 6 |
| 4 | | | | Cave | 9 |
| 5 | | | | Cave | 4 |
| 6 | U | U | | Cave | 4 |
| 7 | | | | Cave | 4 |
| 8 | | | | Cave | 7 |
| 9 | | | | Cave | 5 |
| 10 | | | | Cave | 2 |
| 11 | N | N | | Cave | 2 |
| 12 | | | | Cave | 3 |
| 13 | | | | Cave | 3 |
| 14 | | | | Cave | 2 |
| 15 | | | | Cave | 2 |
| 16 | I | I | | Cave | 2 |
| 17 | | | | Cave | 2 |
| 18 | | | | Cave | 2 |
| 19 | | | | Cave | 2 |
| 20 | Q | Q | | Cave | 4 |
| 21 | | | | Cave | 4 |
| 22 | | | | Cave | 3 |
| 23 | | | | Cave | 3 |
| 24 | U | U | | Cave | 4 |
| 25 | | | | Cave | 4 |
| 31 | | | | Réserve-stock | 105 |
| 32 | | | R. Chaus. | Garage | 13 |
| 33 | | | | Garage | 13 |
| 34 | E | E | | Garage | 13 |
| 35 | | | | Garage | 13 |
| 36 | | | | Garage | 13 |
| 37 | | | | Garage | 13 |
| 38 | | | | Garage | 13 |
| 39 | | | | Garage | 13 |
| 40 | | | | Garage | 14 |
| A reporter | | | | | 319 |

Septième rôle.--

| N° du lot | Bâ- ti- ment | Es- ca- lier | Etage | Nature du lot | Quote-part dans le ter- rain en 1.762èmes |
|--|--------------------|--------------------|------------|------------------|--|
| Report | | | | | 319 |
| 41 | | | R. Chauss. | Réserve-Stock | 26 |
| 42 | | | - | Local commercial | 237 |
| 51 | | | 1er Et. | Appartement | 50 |
| 52 | | | - | Appartement | 69 |
| 53 | U | U | - | Appartement | 39 |
| 54 | U | U | - | Appartement | 39 |
| 55 | | | - | Appartement | 39 |
| 56 | | | 2ème Et. | Appartement | 50 |
| 57 | N | N | - | Appartement | 69 |
| 58 | | | - | Appartement | 39 |
| 59 | I | I | - | Appartement | 39 |
| 60 | I | I | - | Appartement | 39 |
| 61 | | | 3ème Et. | Appartement | 50 |
| 62 | Q | Q | - | Appartement | 69 |
| 63 | Q | Q | - | Appartement | 39 |
| 64 | | | - | Appartement | 39 |
| 65 | U | U | - | Appartement | 39 |
| 66 | U | U | 4ème Et. | Appartement | 50 |
| 67 | | | - | Appartement | 69 |
| 68 | E | E | - | Appartement | 39 |
| 69 | E | E | - | Appartement | 39 |
| 70 | | | - | Appartement | 39 |
| 71 | | | 5ème Et. | Appartement | 50 |
| 72 | | | - | Appartement | 69 |
| 73 | | | - | Appartement | 39 |
| 74 | | | - | Appartement | 39 |
| 75 | | | - | Appartement | 39 |
| TOTAL : mille sept cent soixante deuxièmes/mille sept cent soixante deuxièmes..... | | | | | 1.762/1.762 |

-II-
-TITRE DEUXIEME-

-:-:-:-:-
REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
-:-:-:-:-

Chapitre Premier : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er.-

Ce règlement est établi en conformité de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit et des textes subséquents régissant la matière, afin notamment de :

- Déterminer les parties et les choses de l'immeuble qui seront communes aux futurs co-propriétaires, ou certains d'entre eux, ou leurs ayants-cause, désignés au cours de ce règlement sous le nom de "Co-propriétaires".
- Fixer les droits et obligations et les charges des futurs co-propriétaires.
- Organiser le fonctionnement du syndicat des co-propriétaires et l'administration de l'immeuble.
- Et régler entre les futurs co-propriétaires les rapports de voisinage et de co-propriété, afin d'éviter toutes difficultés.

Tout ce qui n'est pas prévu par ce règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions prises par l'Assemblée Générale des Co-propriétaires dans les limites prévues par la loi.

Article 2.-

Ce règlement sera obligatoire pour tous les co-propriétaires d'une fraction quelconque de l'immeuble, et leurs ayants-cause quels qu'ils soient, en ce compris les locataires. Toutes ces dispositions leur seront applicables et opposables, sans aucune réserve.

mup
11
11111

Huitième rôle.--

Il en sera fait mention dans tous les contrats et actes déclaratifs ou translatifs de propriété concernant les appartements, garages et autres locaux dépendant de l'immeuble et les nouveaux propriétaires, qui seront également soumis à son exécution, devront en outre faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Article 3.-

Les stipulations de ce règlement relatives aux obligations des co-propriétaires constitueront des servitudes respectives à la charge des parties d'immeuble qui leur appartiennent; elles subsisteront à perpétuité, sauf clauses légales ou conventionnelles d'extinction ou de modification.

Toute tolérance au sujet des conditions insérées dans ce règlement de co-propriété, quelle qu'en soit la raison, la durée ou la cause, ne peut être considérée comme modification, addition ou suppression de ces conditions. En conséquence, aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

CHAPITRE Deuxième : DIVISION DE L'IMMEUBLE - DROITS DE PROPRIÉTÉ ATTACHÉS AUX LOTS .

Article 4.-

L'immeuble comprend :

- 1°- Des parties et des choses communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble, dites "Parties Communes".
- 2°- Et des parties qui appartiennent privativement et exclusivement à chacun des co-propriétaires, dites "Parties Privées", et qui sont celles affectées à son usage exclusif et particulier, soit les locaux compris dans son lot avec leurs accessoires.

Ainsi qu'il a été dit aux termes de l'état descriptif de division établi au titre premier qui précède, l'ensemble immobilier se trouve divisé en lots.

Le propriétaire de chacun des lots désignés en l'état descriptif se trouve donc avoir droit à :

- à la propriété exclusive et particulière des locaux, avec les dépendances y affectées, compris dans son lot .
- et à une quote part indivise dans les 'Parties Communes' de l'immeuble, suivant une fraction ci-après indiquée.

Ces droits de propriété sont inséparables, en sorte que toutes les aliénations ou mutations devront comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes sans restriction.

CHAPITRE TROISIEME : PARTIES PRIVÉES
Section I - Définition et énumération des parties pri-

vées.

Article 5.-

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire c'est à dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, et qui ne se trouvent pas compris dans les choses et parties communes ci-après énumérées.

Article 6.-

Ces parties privées comprennent notamment, pour chacun des appartements ou locaux considérés, mais sans s'y limiter, les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent, savoir :

- la porte d'entrée des appartements, caves, vérandas, les enduits des murs, les divisions intérieures des appartements (cloisons, menuiserie), les parquets, les enduits de plafonds, y compris les lattis s'il en existe, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs appuis, volets et persiennes et les balustrades de fer des balcons et balconnets.

- les canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres (toutefois resteront parties communes les canalisations communes passant dans les appartements à l'intérieur des appartements et les locaux à partir des chutes ou colonnes de distribution commune.

- les installations sanitaires dans les appartements et locaux, et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.

- l'installation de chauffage central existant à l'intérieur des locaux.

- et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements ou locaux privés et affecté à leur usage exclusif.

Les séparations entre les appartements, caves et garages seront mitoyennes entre les co-propriétaires intéressés, si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature générale du bâtiment considéré.

L'énumération ci-dessus est purement indicative et non limitative.

Section II - Désignation et énumération des parties communes.

Article 7.-

Les choses et parties communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble comprendront :

- l'ensemble du terrain bâti et non bâti,
- les murs de clôture, de séparation et soutènement s'il en existe,
- le revêtement du sol de la cour,
- les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature.

Neuvième rôle.-

- les sols couvrant des planchers, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond)

- la charpente de la couverture (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée);

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée); les murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur du bâtiment, les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires.

- les ornementations extérieures des façades y compris les balcons et leurs revêtements, les balustrades et balustres, les appuis de balcon et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousses)

- les branchements et canalisations desservant le bâtiment.

Et d'une façon générale, tous les objets fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif et particulier d'un copropriétaire, l'énumération ci-dessus étant purement énonciative et non limitative.

Article 8.-

Les parties communes seront la co-propriété avec indivision forcée des propriétaires des lots.

Elles appartiendront à chacun d'eux pour une quote-part identique à celle déterminée plus haut pour le terrain aux termes de l'état descriptif.

Ces quotes-parts seront donc ainsi exprimées en mille sept cent soixante deuxièmes (1.762èmes).

CHAPITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

Section 1.- Usage des parties privées

Article 9.-

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les appartements ou autres locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après :

1) Utilisation des appartements :

Les appartements seront réservés à l'habitation bourgeoise, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale et artisanale; toutefois les professions libérales seront admises et les appartements pourront être af-

fectés aux Etudes d'Officiers d'Etat, aux avocats, Architectes, Agents d'Assurances et autres professions de ce genre.

Si les locaux ainsi affectés à l'exercice d'une profession bénéficiaient de primes à la construction, leur propriétaire devrait faire le nécessaire auprès de l'Administration intéressée pour se conformer à la législation en vigueur.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

2) Utilisation des garages :

Les garages ne pourront servir qu'à l'usage prévu. En conséquence, il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Un appareil extincteur, facilement accessible, devra être placé aux frais du propriétaire de chaque garage.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou de matière inflammable 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 autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures et en cas de réelle nécessité.

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

3) Locations :

Tout co-propriétaire a la faculté de louer la fraction d'immeuble à la condition que ce soit à des personnes honorables. En tout état de cause, il demeure responsable envers ses locataires.

4) Règlementation générale :

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux, si ce n'est dans les caves ou les garages.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasses.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée, lorsque celle-ci risquera de se produire.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses

Dixième rôle.-

co-propriétaires des conséquences dommageables entraînées par le fait de sa négligence ou par le fait d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au syndic ou à une personne résidant effectivement à proximité dans la même ville et connue du syndic qui sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en son absence pour parer aux urgents.

L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même d'une façon générale, de tous usages des maisons bien tenues établies dans l'intérêt commun des usagers.

5) Entretien :

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la refonte de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité simple.

6) Travaux à supporter :

Les co-propriétaires devront supporter sans indemnité l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux parties et parties communes, ou aux parties appartenant aux autres co-propriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable; ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

7) Travaux particuliers :

Sauf ce qui sera dit ci-après en cas de modification des lots, chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux et procéder à la réunion de deux locaux contigus ou superposés lui appartenant.

Mais en cas de travaux pouvant affecter la solidité du bâtiment, intéresser tout ou partie commune, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer le cas échéant, à l'assemblée des co-propriétaires, ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une aug-

mentation des charges des voisins, conformément à l'article 10.

8) Modification des lots :

Les lots, composés comme il est dit ci-dessus, ont une quote-part des choses communes qu'ils comprennent, mais ils sont indivisibles et ils ne peuvent être aliénés, hypothéqués ou grevés d'un droit réel que pour leur totalité.

Les propriétaires pourront échanger entre eux ou avec des tiers, en cédant à des propriétaires étrangers des locaux et, en conséquence, modifier la quote-part des parties communes comprises dans leurs lots, sous réserve de la condition que le total reste inchangé pour les parties communes et qu'il n'en résulte pour les autres propriétaires aucune modification de leurs droits de propriété, ni aucune aggravation de leurs charges et sous réserve de l'approbation des dispositions énoncées ci-dessus pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence.

Ces modifications seront constatées par actes authentiques et publiés dans les délais et forme prévus par les textes régissant la réforme foncière, aux frais des propriétaires intéressés qui devront faire leur affaire personnelle des conséquences pouvant résulter des modifications des lots en ce qui concerne le droit aux primes de construction, par suite des nouvelles surfaces de locaux et d'appartements qui seraient modifiés.

Certains plans de détail pourront être modifiés quant à la distribution des appartements et leurs équipements, suivant les demandes qui seront faites par les futurs propriétaires.

Ainsi, bien que mentionnés, les halls, couloirs, escaliers, appartements, les divers équipements soit notamment les armoires et placards seront essentiellement facultatifs.

Section II - Usage des parties communes

Article 10.-

Chacun des propriétaires et occupants, pour l'usage et l'usage de sa part de la surface des locaux dont il dispose pourra user des parties communes suivant leur destination sans en faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires ou locataires et sous les réserves suivantes :

- L'aspect des choses et parties communes sera respecté.

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

- Aucun propriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, d'électricité et autres, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité simple.

- Sauf décision contraire de l'assemblée générale des co-propriétaires, le chauffage de l'immeuble fonctionnera

Onzième rôle.-

du quinze octobre au quinze avril; il ne pourra être mis en marche avant le quinze octobre et prolongé au delà du quinze avril si l'assemblée des co-propriétaires intéressés le décide .

D'une manière générale, il ne doit être rien fait qui soit de nature à nuire la propriété et à la sécurité de l'immeuble.

Toutes les dégradations causées aux choses communes par le fait d'un co-propriétaire, de son locataire, de son personnel, ou de personnes se rendant chez lui, sont réparées aux frais du co-propriétaire intéressé.

Section III

Dispositions particulières d'utilisation

Article 11.-

Les co-propriétaires de l'immeuble réunis en assemblée générale et statuant à la majorité simple pourront établir, s'ils le jugent utile, un règlement pour l'utilisation de la cour et de l'espace libre à réserver aux jeux d'enfants.

La dalle qui recouvre ces garages ne devra pas être soumise à une pression supérieure à cinq cents kilogrammes par mètre carré (500kg/m²).

La chambre à lessive et le sècheur-étendage qui se trouvent au cinquième étage ne pourront être utilisés que par des propriétaires de lots à usage d'habitation.

CHAPITRE CINQUIEME:

Article 12.-

1) Modifications quant à l'exécution en cours de travaux :

La "Société d'Exploitation de l'Entreprise constructeur, se réserve le droit de modifier certains plans de détails de construction, si les conditions d'exécution techniques et esthétique l'exigent avant et pendant la construction.

2) Modifications des lots présentement prévus et de leur nombre :

La "Société d'Exploitation de l'Entreprise propriétaire constructeur, se réserve le droit de modifier la répartition, la distribution et la destination des appartements, caves ou garages, suivant les demandes qui lui seraient faites par la clientèle et de réunir ou subdiviser les lots prévus au présent règlement de co-propriété et non encore vendus par elle, le tout sans avoir à demander l'autorisation des propriétaires des autres lots ou du

syndic de l'immeuble.

En conséquence, ladite société :

- n'aura aucune autorisation à demander aux co-propriétaires ou au syndic pour établir, en ce qui concerne les lots ainsi modifiés, les nouvelles quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble et dans les répartitions des charges de toute nature, le total devant rester inchangé pour les lots considérés.

- pourra, sans le concours des co-propriétaires ou du syndic, apporter au règlement de co-proprieté tous changements rendus nécessaires par suite des dites modifications, en ce qui concerne notamment la désignation de l'immeuble et l'état descriptif de division par lots prévu par la réforme foncière, et le ou les représentants de cette société auront qualité, à eux seuls, pour signer tous actes et pièces et accomplir toutes formalités utiles.

Il est bien entendu que les modifications ainsi apportées par la Société constructeur ne devront porter aucune atteinte aux droits de propriété des autres co-propriétaires ni modifier leurs quotes-parts de contribution aux charges communes.

Les frais des actes modificatifs du règlement de co-proprieté, de publicité foncière, ainsi que des copies à délivrer aux co-propriétaires, par suite des dites modifications, seront à la charge de la société constructeur ou des seuls co-propriétaires intéressés selon qu'elle avisera.

CHAPITRE SIXIEME :

CHARGES COMMUNES - REPARTITIONS

Section I - Charges communes

Article 13.-

Les charges communes aux co-propriétaires comprendront toutes les dépenses occasionnées pour les choses et parties communes de l'immeuble et notamment les dépenses qui vont être ci-après indiquées :

- les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes du bâtiment et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires

- les frais de réparations de toute nature (grosses ou menues) à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, aux façades et balcons, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, de chauffage central (sauf cependant pour les parties

Douzième rôle.-

de ces diverses installations pouvant se trouver à l'intérieur de chaque appartement ou local affectés à l'usage exclusif et particulier ou local), aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux entrées, aux descentes d'escaliers et tous les locaux affectés au service de l'immeuble.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits dont les causes ne pourraient être exactement déterminées

- les frais de ravalement des façades (en ce compris les frais de peinture des balcons, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée).

- la rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte du bâtiment,

- les frais d'éclairage et de chauffage des entrées, vestibules et de tous les locaux et parties à l'usage commun,

- les frais de tout-à-l'égout, des boîtes à ordures de la maison,

- les frais des divers compteurs à usage commun,

- les primes d'assurances contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.

Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes de l'immeuble.

Article 14.-

Chacun des co-propriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes telle qu'elle a été fixée sous l'article 8 et sauf les cas particuliers ci-après prévus sous l'article 15 ci-après relatif au chauffage central.

Article 15.-

Les dépenses relatives à l'utilisation du chauffage central et du service d'eau chaude seront réparties pour chaque local d'après les compteurs spécialement prévus à cet effet; toutefois, attendu l'intérêt collectif des installations, une somme minimum à verser, dont le montant sera fixé chaque année par le syndic, pourra être exigée des co-propriétaires intéressés.

Les frais d'entretien, de réfection et remplacement si besoin est, et les réparations de toute nature concernant les installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude seront supportés exclusivement par les propriétaires des lots branchés sur lesdites installations.

Section II - Dispositions particulières

Article 16.-

Tout co-proprétaire qui viendrait à aggraver par son seul fait ou ce lui de ses locataires et usagers à son service, les charges communes, devrait supporter seul les frais et dépenses ainsi occasionnés soit volontairement, soit involontairement.

Article 17.-

Le droit de vote en ce qui concerne les décisions qui seraient à prendre au sujet des dépenses et frais qui n'incomberaient qu'à certains co-proprétaires serait attribué aux propriétaires intéressés dans les mêmes proportions que celles fixées pour les frais.

Article 18.-

L'Assemblée Générale des co-proprétaires de l'immeuble pourra décider, sans appel, des mesures à prendre pour tous travaux n'intéressant que certains co-proprétaires mais dont la non exécution risquerait de causer des dégâts à l'immeuble, de le déprécier, de lui enlever sa classe ou son confort, de causer des troubles ou dégâts avec les voisins, les autres co-proprétaires, ou sur la voie publique et si notamment par ces faits le syndicat des co-proprétaires de l'immeuble devait être inquiété.

CHAPITRE SEPTIEME

CHARGES INDIV. DUELLES

Article 19.-

Sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus, chacun des co-proprétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel tenu aux répartitions et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des locaux qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements ayant un caractère artistique, qu'il pourra apporter à ses locaux privés et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom et fait le son droit de co-proprété.

Il paiera directement aux compagnies ou régies intéressées sa consommation d'électricité et autres.

La redevance de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs se trouvant dans les locaux privés et à l'usage de ceux-ci, seront à la charge de chaque co-proprétaire ou usager.

D'une manière générale, chacun des co-proprétaires supportera personnellement les charges correspondant aux

Treizième rôle.-

choses particulières dont il a l'usage ou dont il fait la consommation.

Ainsi il supportera le coût de l'eau froide qu'il aura consommée telle que la consommation résultera du compteur divisionnaire installé dans chaque local ou appartement et sera relevée par le syndic ou la personne désignée par lui.

CHAPITRE HUITIEME

REGLEMENT - PROVISION - GARANTIE

Article 20.-

Les propriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriels les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et produira annuellement, dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des co-propriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Le syndic demandera une provision spéciale pour l'acquisition du combustible, destiné au chauffage de l'immeuble, au moment qu'il jugera le plus propice pour faire cette acquisition. Celle-ci devra avoir lieu avant le premier septembre de chaque année.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées dans le mois de la demande. Passé ce délai, et sauf dispense expresse de l'assemblée des co-propriétaires statuant à la majorité simple et qui pourra exceptionnellement accorder des délais, les retardataires devront payer sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard et qui ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Conformément à l'article 11 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, mis en harmonie avec le nouveau régime de la publicité foncière par l'article 19 de l'Ordonnance n° 59-71 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité par une hypothèque légale portant sur la part divisée de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'hypothèque légale de la collectivité devra être inscrite au bureau des hypothèques dans les conditions prévues aux articles 2145 et 2146 du Code Civil, sur production de l'acte authentique constatant la dette du co-propriétaire. Cette hypothèque prend rang du jour de son inscription.

CHAPITRE NEUVIEME
SERVICE DE LA MAISON

Article 21.-

A défaut de concierge, le service de l'immeuble sera assuré par une ou plusieurs personnes (hommes ou femmes) de peine choisies par le syndic.

Les attributions de ces personnes de peine seront déterminées par l'assemblée des co-propriétaires.

Ces personnes devront se conformer à tous les ordres qu'elles recevront du syndic.

CHAPITRE DIXIEME
RISQUES CIVILS - ASSURANCES

Article 22.-

Le bâtiment sera assuré contre les risques de l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, les dégâts des eaux et autres risques à une compagnie choisie par le syndic.

Les assurances seront également contractées pour couvrir la responsabilité des co-propriétaires contre les accidents de toute nature causés aux tiers du fait des installations et des personnes préposées à la surveillance et à l'entretien de l'immeuble.

D'autre part, chaque propriétaire devra faire assurer personnellement, contre l'incendie et les explosions le mobilier se trouvant dans les locaux qui constituent sa propriété privative, ou imposer cette obligation à tout locataire ou occupant, en outre, il devra s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des voisins, le tout à une compagnie notoirement solvable.

Article 23.-

En cas de sinistre du bâtiment, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic habilité à cet effet par une assemblée générale des propriétaires intéressés qui déterminera leur mode d'encaissement et leur emploi provisoire.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera supporté par les co-propriétaires intéressés et récupéré par le syndic comme charge commune, sauf tout recours qu'il y aurait lieu.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemni-

Quatorzième rôle.--

té sera employée à la reconstruction du bâtiment, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires intéressés n'en décide autrement.

Dans ce cas, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des co-propriétaires et les trois/quarts au moins des voix afférentes à la totalité des fractions de l'immeuble.

La reconstruction ne devra pas avoir pour conséquence de modifier les valeurs respectives des divers lots.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera supporté par les co-propriétaires proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune, tels qu'ils sont déterminés au-dessus. Il sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura fixé le montant, les intérêts au taux égal courront de plein droit à défaut de règlement dans le délai prévu.

Il sera possible à chaque propriétaire, mais, ce agissant individuellement et pour son seul compte, et sans opposition possible du syndic ou des autres propriétaires de s'affranchir de l'obligation de la reconstruction, en cédant à un autre propriétaire, ou même à un tiers, ses droits dans l'immeuble, mais à la charge bien entendu, par cet acquéreur de se conformer à toutes les clauses du présent règlement et de verser au syndic la part incombant audit acquéreur, dans le supplément des frais de reconstruction avant de pouvoir verser entre les mains de son vendeur quoi que ce soit de son prix d'acquisition.

Article 24.--

En ce qui concerne spécialement le CREDIT FONCIER DE FRANCE, le SOUS COMPTOIR DES ENTREPRENEURS, la COMPAGNIE FRANCAISE D'EPARGNE ET DE CREDIT, l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT et AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT SIMILAIRES, ces établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts encaisser directement les indemnités de sinistres à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront au moment de leur emprunt obtenir de ces Etablissements l'engagement de reverser au syndic de l'immeuble la quote-part de l'indemnité au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés sous réserve toutefois du droit pour lesdits Etablissements de retenir sur le montant desdites indemnités à eux versées toute somme exigible sur leur créance.

Ces fractions d'indemnité devront être versées au syndic sur présentation des mémoires des entrepreneurs, certifiées par l'architecte et le syndic. En tout état de cause, ces Etablissements prêteurs pourront, s'ils le jugent utile, se réserver le droit de faire constater par

leurs inspecteurs ou architectes, aux frais des ——— emprunteurs, le degré d'avancement des travaux et leur quantité afin de déterminer les fractions d'indemnité à réserver proportionnellement à l'importance des travaux de reconstruction déjà effectués.

CHAPITRE CINQUIÈME

SYNDICAT - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Section .I.

Syndicat - Objet - Fonctionnement

Article 25.-

Les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes seront prises par le syndicat des co-propriétaires.

Les décisions qui ne sont pas de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des co-propriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les co-propriétaires.

Article 26.-

Les différents co-propriétaires de tous les lots sont de plein droit groupés en un syndicat, représentant légal de la collectivité.

Le syndicat des propriétaires est créé par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, modifiée par le décret-loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf.

Une dénomination pourra lui être donnée ultérieurement par les co-propriétaires.

Son siège est initialement fixé à Annemasse, dans l'immeuble objet des présentes. Il pourra être transféré dans tout autre lieu du Canton d'Annemasse, notamment chez le syndic, par décision de l'assemblée générale, votant à la majorité simple.

Section .II.

Assemblée générale des co-propriétaires - Convocation

Article 27.-

La réunion régulière des co-propriétaires formant le syndicat constitue l'Assemblée Générale.

Lors de la première réunion, les co-propriétaires nommeront le syndic définitif et fixeront le chiffre de sa rémunération. Ils nommeront également soit un syndic suppléant, soit un conseil de gérance, s'ils le jugent utile.

En attendant, un syndic provisoire sera nommé en place comme indiqué à l'article 38 ci-après.

Quatrième rôle.-

Article 28.-

Le syndic convoquera l'assemblée générale des co-propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente et un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra éventuellement être convoquée par l'un quelconque des co-propriétaires.

Article 29.-

Le syndic devra, en outre convoquer l'assemblée générale des co-propriétaires chaque fois que la demande lui en sera faite par les co-propriétaires représentant un ensemble d'au moins le tiers des parties communes générales.

Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra pas être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Article 30 :

Les convocations seront adressées aux co-propriétaires par lettres recommandées au domicile par eux élu. Ces lettres devront être mises à la poste, au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera alors réduit à quatre jours. Par contre ce délai sera porté à vingt jours pour toutes assemblées ayant à se prononcer sur :

a) toutes modifications dans la répartition des fractions de co-propriété, et dans la classification en choses et parties communes, d'une part, et en parties privées, d'autre part.

b) toutes modifications dans la répartition des diverses charges communes.

c) toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de co-propriété.

d) toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble.

Lesdites lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains co-propriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués par le syndic, mais l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Les convocations pourront être remises aux co-pro-

priétaires par le syndic ou son préposé contre l'engagement d'un état. Dans ce cas, la remise devra être effectuée, dans les délais sus-indiqués, cette remise dispensant de l'envoi de lettres recommandées aux propriétaires ainsi prévenus.

Article 31.-

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile ci-après élu.

Les usufruitiers représenteront les nus-proprétaires et les mineurs ou incapables seront représentés par leur tuteur.

Le propriétaire sera valablement représenté par le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation, sauf convention contraire prise entre les parties et notifiée au syndic.

Les co-proprétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés à la feuille de présence.

Section III.

Tenue des assemblées.

Article 32.-

L'assemblée générale se réunira soit dans l'immeuble soit au cabinet du syndic, sauf modification décidée par les propriétaires votant comme il sera dit pour les modifications du règlement.

L'assemblée sera présidée par le co-proprétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus de deux mille deux cents seizièmes des parties communes. En cas d'égalité, le président sera tiré au sort.

Il sera formé un bureau composé de scrutateurs dont les fonctions sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant qui possèdent et représentent le plus grand nombre des parties communes, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être pris en dehors des co-proprétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des co-proprétaires présents ou représentés, le nombre des parties communes possédées par chacun d'eux et les parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau.

Seizième rôle.-

Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout co-propriétaire intéressé.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour par les convocations.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à représenter en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ou deux membres du bureau.

Section IV.

Quorum - Voix - Majorité

Article 32.-

Pour être valablement constituée sur première convocation, une assemblée générale doit réunir au moins la moitié des co-propriétaires, soit par eux-mêmes, soit par mandataire.

Faute de ce quorum, une seconde assemblée sera convoquée pour être tenue à une date fixée du quinzième au trentième jour après la première. Cette deuxième assemblée pourra délibérer quel que soit le nombre de co-propriétaires présents, mais seulement aux questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée.

Article 34.-

Dans les assemblées générales, chacun des co-propriétaires disposera d'autant de voix qu'il possédera de deux mille deux centièmes des parties communes.

Toutefois, chaque fois que la question mise en discussion intéressera exclusivement un certain nombre de co-propriétaires seulement, ou sera relative à des éléments d'équipement dont seuls certains co-propriétaires ont l'usage, seuls les co-propriétaires intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Au besoin, avant de passer à un vote sur une telle décision, l'assemblée générale pourra constater par un vote l'intérêt exclusif de tel ou tel groupe de co-propriétaires.

Article 35.-

Les décisions seront prises à la majorité des voix, de tous les co-propriétaires présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative à leur sujet.

Les co-propriétaires, réunis en assemblée générale, pourront modifier les dispositions du présent règlement de co-propriété et y ajouter de nouvelles règles, mais seulement à une double majorité comprenant plus de moitié d'entre eux et les trois/quarts au moins des voix.

Enfin, pour toute modification de la destination des parts de co-propriété et pour toute modification pouvant compromettre la destination donnée au bâtiment, les décisions doivent être prises à l'unanimité des co-propriétaires formant le syndicat. Si une telle modification est décidée, les formalités de publicité foncière devraient être alors accomplies.

Article 36.-

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires, même ceux qui n'auraient pas été représentés à la réunion. Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic ou le co-propriétaire qui l'aura remplacé. Cette copie leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

CHAPITRE DUAZIEME

SYNDIC - CONSEIL DE GERANCE

Section I.

Nomination et révocation du syndic - Rémunération

Article 37.-

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des co-propriétaires, qui fixe la durée de sa fonction. Cette durée ne pourra être supérieure à cinq ans.

L'assemblée fixe sa rémunération.

Il peut être choisi parmi ou en dehors des co-propriétaires.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les co-propriétaires au moins trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le syndic suppléant désigné par l'Assemblée Générale, s'il en a été désigné un, ou à défaut, par le co-propriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs ou, éventuellement par une personne désignée par le Conseil de Gérance, s'il en existe un. Et une assemblée générale des co-propriétaires se réunira sur la convocation du syndic suppléant ou du plus diligent des co-propriétaires pour désigner un nouveau syndic.

Article 38.-

Le premier syndic sera désigné par la Société d'Exploitation de l'Entreprise et ce, pour une durée qui ne pourra excéder trois années, sauf renouvellement de son mandat par l'assemblée des co-propriétaires.

Durant ces trois années, ce premier syndic aura la faculté de se démettre de ses fonctions de syndic quand il

Dix-septième rôle.-

le jugera convenable, moyennant un préavis de deux mois. De même les co-propriétaires pourront durant ces trois années demander le départ du Syndic par un vote obtenu à la majorité simple et avec un préavis de deux mois.

Section II.

Attribution du syndic -

Entretien des parties communes -

Administration courante -

Article 39.-

Le syndic est l'agent officiel du syndicat. Il assure l'entretien des parties communes, l'administration courante de l'immeuble et la représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques en général.

Article 40.-

Les travaux et réparations sont réparties en trois catégories :

1°- Réparations d'entretien urgentes :

Le syndic pourra faire exécuter, sans que les co-propriétaires puissent s'y opposer et sans avoir à leur en référer, toutes les réparations concernant les choses communes et d'une urgence évidente, telles que les fuites d'eau ou celles pouvant représenter un danger engageant la responsabilité des co-propriétaires.

2°- Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations seront décidées par l'Assemblée, votées à la majorité et exécutées sur les ordres du syndic sans qu'aucun des co-propriétaires puisse s'y opposer.

3°- Réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration :

Ces travaux devront être décidés par l'Assemblée et votés à l'unanimité. Toutefois, ils pourront être décidés par une majorité de co-propriétaires intéressés, si ces co-propriétaires s'engagent à en supporter entièrement la dépense et à verser entre les mains du syndic une somme insuffisante avant engagement des travaux.

Quelle que soit la nature des travaux, les co-propriétaires devront donner accès par leurs locaux pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Ils devront supporter sans indemnité toutes les réparations qui pourront devenir utiles aux choses communes.

Article 41.-

Le syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité des maisons.

Il choisit le gardien et lui donne des ordres.

Avec les provisions qu'il reçoit des co-propriétaires il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, le paiement en temps utile des primes d'assurance

contre l'incendie et autres risques à la charge commune, du salaire du gardien, le cas échéant, des cotisations aux assurances sociales, de l'eau, de l'électricité à usage commun, des réparations aux parties communes; il assure l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, des compteurs communs, etc...

Article 42.-

Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, encaisser et acquitter les chèques.

Le syndic tient les comptes et les différents registres du syndicat. Il est autorisé à s'adjoindre un ou plusieurs employés pour l'exécution matérielle de ce travail.

Le syndic peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

Section III.

Représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques

Article 43.-

Le syndic représente le syndicat les co-propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains des co-propriétaires.

Dans le cas où un co-propriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et pour prendre inscription hypothécaire à la sûreté et garantie des dites sommes en principal, accessoires et tous intérêts. Il fait alors dresser l'acte authentique prévu par la loi et veille à son exécution.

Il désiste le syndicat des co-propriétaires de tous droits de privilèges, hypothèques et autres empêchements quelconques, avec ou sans paiement, et signe tous actes de mainlevée.

Section IV.

Conseil de Gérance

Article 44.-

L'assemblée des co-propriétaires, statuant à la majorité simple, pourra, si elle le juge utile, désigner un conseil de Gérance composé de trois à cinq co-propriétaires dont elle précisera les fonctions qui cesseront avec l'Assemblée Ordinaire de l'année suivante mais dont les membres dont le nombre devra toujours être impair, pourront être réélus sans cesse.

Dix-huitième et dernier rôle.-

- Ce conseil pourra être notamment chargé :
- de vérifier les comptes du syndic.
 - de résoudre avec celui-ci toutes questions déterminées par l'Assemblée concernant la gestion de l'immeuble de donner notamment son approbation préalable à l'exécution de travaux dépassant une somme fixée par l'assemblée générale.
 - de convoquer l'assemblée générale en cas de décès ou de carence du syndic, et de prendre toutes mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de cette Assemblée Générale.

CHAPITRE TREIZIEME

LITIGES - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Article 45.-

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres : l'un d'eux sera désigné par la majorité des propriétaires et l'autre par la minorité.

En cas de désaccord, les arbitres nommeront un troisième arbitre. A défaut d'entente sur le choix de ce dernier il sera désigné par le Président du Tribunal Civil compétent.

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement de l'un des deux arbitres nommés, le groupement qui l'aura choisi en proposera un autre à l'acceptation du groupe adverse. Si ce nouveau choix n'est pas accepté, l'arbitre sera nommé de la même manière que le troisième arbitre. Si le troisième arbitre, une fois nommé dans la forme ci-dessus réglée, venait à décéder ou refusait d'accepter sa mission ou en était empêché, il serait pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination. La décision arbitrale devra être rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront, s'ils le jugent utile, proroger d'un mois le délai ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et les formes établis par les tribunaux.

Ils régleront comme bon leur semblera le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle.

18

en cassation ou par requête civile.

Le tout sauf dispositions contraires, sera en vigueur.

CHAPITRE QUATORZIÈME

PUBLICITE FONCIERE - DOMICILE

Article 46.-

Une expédition de ce règlement sera publiée au bureau des hypothèques d'Annecy, de plus une copie ou un extrait de ce règlement sera déposé au Service Départemental du Cadastre.

Il en sera de même pour tout acte modifiant ou renouvelant les présentes.

Article 47.-

Domicile est élu, de plein droit, dans l'acte pour chaque propriétaire à défaut de notification par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

CONTINUED -

Fait et passé à Annemasse,

En l'étude,

Les an, mois et jour que dessus.

Le soussigné, Me Edouard ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière, et approuve un renvoi.

En outre, Me ANDRIER, Notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée, en tête, à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Reproduction interdite
Appareil en Carbone
Modèle n° 1 par Arrêté
Ministère du 20-4-07

Imprimé en France

Le 20-4-07

T-5
S-1

