

[illegible]

"Résidence MONTALEAU"

2, 2 bis, 4, 4 bis, 6, 6 bis,
8, 10, 12 Rue Montaleau
et
1, 3 Place de la Gare

0000

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

Le présent règlement, qui est destiné à régir les co-propriétaires de l'ensemble immobilier "Résidence MONTALEAU" sis à SUCY-en-BRIE (Val-de-Marne) - 2, 2 bis, 4, 4 bis, 6, 6 bis, 8, 10, 12 Rue Montaleau et 1, 3 Place de la Gare, construit par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILE DE FRANCE a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il a pour objet :

- a) - de déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées,
- b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux de l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,
- c) - d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier 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,
- d) - de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, la réglementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès la vente d'un seul des lots.

Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'ensemble immobilier et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation de l'ensemble immobilier faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans la loge de l'une des gardiennes de l'ensemble immobilier.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article VIII - *CONDITIONS D'OCCUPATION* - § B - "Location".

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues par la loi et le présent règlement.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet seront déposés au rang des minutes de Maître LACOURTE, Notaire à PARIS (neuvième arrondissement) pour être ensuite publiés au 3ème Bureau des Hypothèques de CRETEIL, conformément à l'article 35 du Décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq. Aux présentes sont demeurés annexés les plans schématiques énumérés dans l'acte de dépôt ci-avant.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION

DE L' ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE III

DESIGNATION GENERALE

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, situé à *SUCY-en-BRIE (Val-de-Marne) 2, 2 bis, 4, 4 bis,*

6, 6 bis, 8, 10, 12 Rue Montaleau et 1, 3 Place de la Gare, consiste en un ensemble composé de :

- QUATRE bâtiments, dont trois (bâtiments B, C et D) à usage principal d'habitation et un (bâtiment A) à usage d'habitation et commercial.

- DEUX garages souterrains à deux niveaux chacun et dénommés garages NORD et SUD.

- UN parking en surface dénommé parking SUD.

- UNE chaufferie.

- Le local du transformateur E.D.F.

Cet ensemble comporte :

134 appartements ou studios et 134 caves,

7 locaux commerciaux,

9 réserves,

100 emplacements de garages,

34 emplacements de parking,

2 appartements/loges de gardiennage.

Le tout réparti ainsi qu'il suit :

1°) - BATIMENT A -

Elevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, il porte sur la Place de la Gare les numéros 1 et 3 correspondant, respectivement, aux escaliers 2 et 1.

Il comprend :

- au sous-sol

seize caves, neuf réserves, divers locaux techniques et communs (locaux libres des poubelles, des vide-ordures, des différents compteurs, de la sous-station, etc...), les cages d'escaliers, les escaliers, les cuvettes ascenseurs, la rampe d'accès à ce niveau.

- au rez-de-chaussée

les halls d'entrée, les jardinières, sept locaux

commerciaux, numérotés de 1 à 7 en partant du pignon SUD de ce bâtiment ; les locaux communs des bicyclettes et voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques.

- aux étages

seize appartements à raison de deux appartements par étage dans chacun des escaliers 1 et 2, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques.

2°) - BATIMENT B -

Elevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, il porte sur la Rue Montaleau les numéros 2 et 2 bis correspondant respectivement aux escaliers 3 et 4.

Il comprend :

- au sous-sol

dix-neuf caves plus une cave de gardiennage, divers locaux techniques et communs (locaux des poubelles, des vide-ordures, des différents compteurs, les vide-techniques, etc...) les cages d'escaliers, les escaliers, les cuvettes ascenseurs, la rampe d'accès à ce niveau.

- au rez-de-chaussée

les halls d'entrée, les jardinières, un studio et l'appartement/logé dans la cage d'escalier 3, deux appartements dans la cage d'escalier 4 ; les locaux communs des bicyclettes et voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques.

- aux étages

seize appartements à raison de deux appartements par étage dans chacun des escaliers 3 et 4, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques.

3°) - BATIMENT C -

Elevé sur rez-de-chaussée et sous-sol de huit étages pour les cages d'escaliers 5 et 6 et de sept étages pour les cages d'escaliers 7 et 8, il porte sur la Rue Montaleau

les numéros 4, 4 bis, 6 et 6 bis correspondant respectivement aux escaliers 5, 6, 7 et 8.

Il comprend :

- au sous-sol

soixante-cinq caves plus une cave de gardiennage, divers locaux techniques et communs (locaux libres, des poubelles, des vide-ordures, des différents compteurs, de la sous-station, etc...), les cages d'escaliers, les escaliers, les cuvettes ascenseurs, le couloir d'accès entre le garage SUD 2ème niveau et l'escalier 6, le couloir d'accès entre le garage WORD 1er niveau et les escaliers 7 et 8.

- au rez-de-chaussée -

les halls d'entrée, les jardinières, deux appartements dans la cage d'escalier 6, un appartement et un studio dans la cage d'escalier 7, un studio et un appartement/logé dans la cage d'escalier 8, les locaux communs des bicyclettes et voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques, à ce niveau le bâtiment est traversé par un passage couvert.

- aux étages

soixante appartements à raison de deux appartements par étage dans chacun des escaliers 5, 6, 7 et 8 ; les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques.

4°) - BATIMENT D -

Ce bâtiment, en forme de T, est élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, il porte sur la Rue Montaleau les numéros 8, 10 et 12 correspondant, respectivement, aux escaliers 9, 10 et 11.

Il comprend :

- au sous-sol

trente-quatre caves, divers locaux techniques et communs (locaux des poubelles, des vide-ordures, des différents compteurs, de la sous-station, des vide-techniques, etc...) les locaux collectifs situés aux pignons du bâtiment, les blocs sanitaires, les cages d'escaliers, les es-

caliers, les cuvettes ascenseurs, les rampes d'accès à ce niveau et le passage piétons qui le dessert.

- au rez-de-chaussée

les halls d'entrée, les jardinières, cinq appartements et un studio à raison de deux appartements dans chacune des cages d'escaliers 10 et 11 et un appartement et un studio dans l'escalier 9 - Les locaux communs des bicyclettes et voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques, la galerie piétons desservant les entrées du bâtiment et sa rampe d'accès, leur passage couvert.

- aux étages

vingt-huit appartements à raison de deux appartements par étage dans les escaliers 9 et 11 et trois appartements par étage dans l'escalier 10, dont une partie surplombe la galerie piétons et une voie desservant les emplacements de parking en surface ; les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les escaliers, les placards des diverses gaines techniques.

5°) - GARAGE SOUTERRAIN "NORD" -

Situé en sous-sol côté Nord du bâtiment C, il comprend deux niveaux totalisant quarante-cinq emplacements de garage privés.

Il est accessible par deux rampes, chacune desservant son propre niveau ; en outre ce garage souterrain est doté de deux issues de secours, la première dessert les deux niveaux et débouche dans le jardin, la seconde dessert le premier niveau et débouche en sous-sol du bâtiment C (escaliers 7 et 8).

6°) - GARAGE SOUTERRAIN "SUD" -

Situé en sous-sol côté Sud du Bâtiment C, il comprend deux niveaux totalisant cinquante-cinq emplacements de garage privés.

Il est accessible par deux rampes, chacune desservant son propre niveau ; en outre ce garage souterrain est doté de deux issues de secours, la première dessert les deux niveaux et débouche sur le parking en surface et la seconde dessert le deuxième niveau et débouche en sous-sol du bâtiment C (escalier 6).

7°) - PARKING EN SURFACE -

Situé côté Sud du bâtiment C, il comprend trente-quatre emplacements de parking privatifs dont deux situés à l'angle Sud-Est de la copropriété.

8°) - CHAUFFERIE -

Bâtiment annexe semi-enterré, situé en pignon Ouest du bâtiment C, il comporte les équipements et installations pour la fourniture du chauffage central et de l'eau chaude.

9°) - LOCAL DU TRANSFORMATEUR E.D.F. -

Bâtiment annexe situé au Nord du bâtiment C.

10°) - Cour commune aménagée en espaces verts, jeux d'enfants, voies, allées de desserte ainsi que les différents escaliers nécessités par la dénivellation du terrain, et parkings non privatifs.

11°) - Le terrain, sur lequel est édifié l'ensemble immobilier, est défini dans l'acte de dépôt ci-avant.

Tel et ainsi que l'ensemble immobilier existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE IV

DIVISION GENERALE

L'ensemble immobilier sera divisé :

a) - en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires (parties privées qui sont celles indiquées dans la colonne 5 du tableau établi à l'Article VII),

b) - en parties communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier,

c) - en parties communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment,

- d) - en parties communes spéciales à tous les copropriétaires d'appartements dans un même bâtiment,
- e) - en parties communes spéciales à tous les copropriétaires d'emplacements de garages privatifs dans un même garage,
- f) - en parties communes spéciales à tous les copropriétaires d'emplacements de parking privatifs,
- g) - en parties communes spéciales à certains copropriétaires du bâtiment C et des garages NORD et SUD.

ARTICLE V

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire celles des locaux avec les dépendances y affectées tel qu'il va être indiqué à l'Article VII.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

A/ APPARTEMENTS - CAVES - LOCAUX COMMERCIAUX - RESERVES

1°) - Les revêtements de sol, les plafonds (c'est-à-dire l'enduit de plâtre, les moulures, ornements et décorations dont ils pourront être agrémentés).

2°) - Les portes, y compris les portes d'entrée, les fenêtres, les barres d'appui, les volets.

3°) - Les balustrades des loggias (mais non leurs dalles).

4°) - Les cloisons séparatives des diverses pièces. En ce qui concerne les cloisons et les murs séparatifs de deux lots ils appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Ceux qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots seront

propriété commune à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment dans lequel ils sont situés à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

5°) - Les tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau, et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes et jusqu'aux chutes et descentes. Les canalisations et circuits intérieurs du gaz et de l'électricité jusqu'aux compteurs divisionnaires.

6°) - Les radiateurs et canalisations intérieurs du chauffage central.

7°) - Les installations sanitaires et hygiéniques, les placards et penderies.

8°) - La serrurerie, la robinetterie, etc...

9°) - Tout ce qui concerne la décoration (peintures, boiseries, etc...)

10°) - La devanture des locaux à usage commercial.

11°) - Les vide-ordures.

- D'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

B/ EMPLACEMENTS DE GARAGES PRIVATIFS -

Chacun des emplacements de garages privés consiste en la jouissance exclusive d'une fraction du garage souterrain dans lequel il est situé, délimitée par un tracé peint et numérotée.

C/ EMPLACEMENTS DE PARKING PRIVATIFS -

Chacun des emplacements de parking privé consiste en la jouissance exclusive d'une fraction du parking en surface SUD, délimitée par un tracé peint et numérotée.

ARTICLE VI

COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont réparties différemment en-

tre les copropriétaires suivant qu'elles font l'objet d'un usage commun à la totalité des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires seulement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

A/ PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES CO-
PROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

1°) - La totalité du sol bâti et non bâti, les divers passages sous voûte, les escaliers extérieurs, les voies, les espaces verts, les plantations de toutes espèces, les abords, les parkings non privatifs, les murs de clôture mitoyens ou non, les murets décoratifs ou de soutènement.

2°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties communes extérieures aux bâtiments (jardins, voies, parkings non privatifs, etc...)

3°) - Les compteurs centraux d'eau, d'électricité, les branchements généraux d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, les canalisations de tout-à-l'égout, d'écoulement des eaux usées, d'évacuation des W.C., à l'exclusion des parties se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou qui leur seront propres.

4°) - Les canalisations souterraines de chauffage central jusqu'aux raccordements des sous-stations ou des bâtiments.

5°) - La chaufferie, les sous-stations et leurs équipements.

6°) - Les locaux collectifs et les blocs sanitaires du bâtiment D, définis à l'Article III "DESIGNATION GENERALE" sous réserve de ce qui sera dit ci-après Article IX § 2, alinéa 2, pour leur utilisation.

7°) - Les appartements/loges de gardiennage et leurs dépendances.

8°) - Le téléphone de gardiennage (s'il existe),

9°) - Le local transformateur E.D.F.

10°) - Tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de l'ensemble immobilier dans

les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux.

B/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES CO-
PROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT -

B/1 - Dans chacun des bâtiments B, C ou D

1°) - Les fondations, les murs, les piliers et les plafonds des sous-sols, les murs de façade, les murs de refend, les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias, les rampes d'accès aux sous-sols, la galerie desservant le rez-de-chaussée du bâtiment D.

2°) - Le gros-oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), les toitures-terrasses, l'étanchéité.

3°) - Les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des water-closets, des salles d'eau.

4°) - Les entrées, les jardinières s'y trouvant, les escaliers desservant les étages et le sous-sol sur tout leurs parcours, les cages d'escaliers et les paliers d'étage.

5°) - Les paillassons des entrées mais non ceux des portes palières.

6°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures des bâtiments.

7°) - Les compteurs divisionnaires d'eau, d'électricité, les branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, les canalisations de gaz, d'électricité, de tout-à-l'égout, d'écoulement des eaux usées, d'évacuation des WC, le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur des bâtiments ou qui leur seront propres.

8°) - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau chaude et froide de chauffage central.

9°) - Les installations de chauffage propres à chaque bâtiment.

10°) - Tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de ces copropriétaires dans les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à l'ensemble de ceux-ci ou à un autre groupe.

B/2 - Parties communes spéciales à tous les
copropriétaires dans le Bâtiment A -

1°) - Les fondations, les murs, les piliers et les plafonds des sous-sols, les murs de façade, les murs de refend, les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias, la rampe d'accès au sous-sol.

2°) - Le gros-oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), les toitures-terrasses, l'étanchéité.

3°) - Les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des water-closets, des salles d'eau.

4°) - Les branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, les canalisations de gaz, d'électricité, de tout-à-l'égout, d'écoulement des eaux usées, d'évacuation des W.C., le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur du bâtiment ou qui lui sera propre.

5°) - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau chaude et froide de chauffage central.

6°) - Les installations de chauffage propres au bâtiment.

7°) - Tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de ces copropriétaires dans les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à l'ensemble de ceux-ci ou à un autre groupe.

B/3 - Parties communes spéciales à tous les
propriétaires d'appartements, de caves
et de réserve dans le Bâtiment A -

1°) - Les entrées, les escaliers desservant les étages

et le sous-sol sur tout leurs parcours, les cages d'escaliers et les paliers d'étage.

2°) - Les paillassons des entrées, mais non ceux des portes palières.

3°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures du bâtiment.

4°) - Les compteurs divisionnaires d'eau, d'électricité.

C/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES CO-
PROPRIETAIRES D'APPARTEMENTS DANS UN MEME
BATIMENT (A, B, C ou D) -

1°) - Les blocs de boîtes aux lettres, étant entendu que chaque copropriétaire a l'usage exclusif de l'une d'entre elles.

2°) - Les antennes collectives de télévision et de radiodiffusion.

3°) - Les conduits des vide-ordures - Les locaux des boîtes à ordures.

4°) - Les divers locaux communs, notamment ceux pour les voitures d'enfants et les bicyclettes, et ceux des différents compteurs.

5°) - Le gros-œuvre des cages d'ascenseurs.

6°) - Les ascenseurs (mécanisme, cabines, commandes, câbles, colonnes de guidage, portes d'accès, machinerie, etc...)

7°) - Tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de ces copropriétaires dans les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire.

D/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES CO-
PROPRIETAIRES D'EMPLACEMENTS DE GARAGE
PRIVATIFS DANS UN MEME GARAGE -

1°) - Les fondations, les murs.

2°) - Les piliers, le revêtement de sol, la dalle terrasse et son étanchéité mais non le revêtement en surface.

3°) - Les issues de secours, l'escalier de celle débouchant en surface y compris les portes, les balustrades, le couloir de l'issue de secours débouchant dans le sous-sol du bâtiment C sous réserve de ce qui sera dit ci-après § F pour les couloirs.

4°) - Les grilles et conduits d'évacuation d'eau situées aux accès des véhicules.

5°) - Les rampes d'accès jusqu'à leur raccordement avec la voie transversale qui dessert chacune d'elles.

6°) - Les installations d'éclairage jusqu'à leur compteur divisionnaire inclus.

7°) - Les plaques de numérotation des lots et les divers panneaux de signalisation.

8°) - Les diverses installations pour la sécurité.

9°) - Les conduits et dispositifs de ventilation, leur protection.

10°) - Les fosses de décantation et pompes de relevage.

11°) - Tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins du garage dans les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à un autre groupe ou à l'ensemble.

E/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES CO-
PROPRIETAIRES D'EMPLACEMENTS DE PARKING
PRIVATIFS -

1°) - Le gros-œuvre du revêtement de sol pour la totalité du parking SUD, y compris les deux emplacements situés à l'angle Sud-Est de la copropriété.

2°) - Les bordures (en ciment) délimitant les bandes de parking.

3°) - Les bandes peintes sur le sol délimitant les

bords de parking ou les emplacements entre eux, leur numérotation.

4°) - Les divers panneaux de signalisation qui pourraient y être installés.

5°) - Tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant dans les parties communes pour les besoins du parking et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à l'ensemble ou à un autre groupe.

F/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES DU BATIMENT C ET DES GARAGES -

Les couloirs, reliant les garages avec le bâtiment C sont utilisés par les copropriétaires d'emplacements de garage et certains copropriétaires d'appartements du bâtiment C ; en conséquence, ces couloirs, y compris la partie se trouvant à l'intérieur du bâtiment C ainsi que les portes des extrémités sont parties communes à ces copropriétaires, savoir :

1°) - Le couloir reliant le garage SUD
au bâtiment C -

Partie commune à tous les copropriétaires du garage SUD et aux copropriétaires d'appartements de la cage d'escalier numéro 6 du bâtiment C.

2°) - Le couloir reliant le garage NORD
au bâtiment C -

Partie commune à tous les copropriétaires du garage NORD et aux copropriétaires d'appartements des cages d'escaliers 7 et 8 du bâtiment C.

ARTICLE VII

L'ensemble immobilier désigné à l'Article III est divisé en QUATRE CENT DIX HUIT (418) lots qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Chacun des lots comprend :

- des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie ci-après,

- une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en *CENT MILLIEMES* dans le tableau ci-après,

- et une quote-part dans les parties communes spéciales énumérées Article VI - § B, C, D, E ou F selon sa situation, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes spéciales, et exprimés au tableau de répartition des charges.

Ces lots appartiennent à des propriétaires différents. Lorsqu'un propriétaire aura la jouissance de plusieurs lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

- DESCRIPTION DES LOTS -

I - APPARTEMENTS et STUDIOS -

Les lots constitués par des appartements et studios sont numérotés :

1 à 16 inclus dans le bâtiment A,

61 à 79 inclus dans le bâtiment B,

121 à 185 inclus dans le bâtiment C,

281 à 314 inclus dans le bâtiment D.

Les appartements et studios sont situés par rapport à la sortie de l'ascenseur.

LE STUDIO -

Lot n° 61 - Bâtiment B - escalier 3 -
R de C droite 386/100.000è

Lot n° 156 - Bâtiment C - escalier 7 -
R de C droite 386/100.000è

Lot n° 171 - Bâtiment C - escalier 8 -
R de C droite 386/100.000è

Lot n° 281 - Bâtiment D - escalier 9 -
R de C gauche 376/100.000è

Ce type de studio comprend :

Une entrée - salle de bains avec W.C. - cuisine -
salle de séjour - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES A

Lot n° 10 - Bâtiment A - escalier 2 - 1er étage droite	491/100.000è
Lot n° 12 - Bâtiment A - escalier 2 - 2ème étage droite	496/100.000è
Lot n° 14 - Bâtiment A - escalier 2 - 3ème étage droite	500/100.000è
Lot n° 16 - Bâtiment A - escalier 2 - 4ème étage droite	500/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - salle de bains avec W.C. - cuisine -
salle de séjour - une chambre - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES B

Lot n° 295 - Bâtiment D - escalier 10 - 1er étage arrière droite	510/100.000è
Lot n° 298 - Bâtiment D - escalier 10 - 2ème étage arrière droite	529/100.000è
Lot n° 301 - Bâtiment D - escalier 10 - 3ème étage arrière droite	533/100.000è
Lot n° 304 - Bâtiment D - escalier 10 - 4ème étage arrière droite	533/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - salle de bains - W.C. -
cuisine - salle de séjour - deux chambres - rangements -
loggia.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES C

Lot n° 70 - Bâtiment B - escalier 4 - R de C gauche	514/100.000è
Lot n° 138 - Bâtiment C - escalier 6 - R de C droite	514/100.000è

Lot n° 292 - Bâtiment D - escalier 10 -
R de C droite 495/100.000è

Lot n° 306 - Bâtiment D - escalier 11 -
R de C droite 495/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - salle de bains avec W.C. - cuisine -
salle de séjour - une chambre - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES A

Lot n°	1 - Bâtiment A - escalier 1 - 1er étage gauche	605/100.000è
Lot n°	3 - Bâtiment A - escalier 1 - 2ème étage gauche	611/100.000è
Lot n°	5 - Bâtiment A - escalier 1 - 3ème étage gauche	617/100.000è
Lot n°	7 - Bâtiment A - escalier 1 - 4ème étage gauche	617/100.000è
Lot n°	62 - Bâtiment B - escalier 3 - 1er étage gauche	616/100.000è
Lot n°	64 - Bâtiment B - escalier 3 - 2ème étage gauche	621/100.000è
Lot n°	66 - Bâtiment B - escalier 3 - 3ème étage gauche	626/100.000è
Lot n°	68 - Bâtiment B - escalier 3 - 4ème étage gauche	626/100.000è
Lot n°	73 - Bâtiment B - escalier 4 - 1er étage droite	616/100.000è
Lot n°	75 - Bâtiment B - escalier 4 - 2ème étage droite	621/100.000è
Lot n°	77 - Bâtiment B - escalier 4 - 3ème étage droite	626/100.000è
Lot n°	79 - Bâtiment B - escalier 4 - 4ème étage droite	626/100.000è
Lot n°	139 - Bâtiment C - escalier 6 - 1er étage gauche	616/100.000è
Lot n°	141 - Bâtiment C - escalier 6 - 2ème étage gauche	621/100.000è
Lot n°	143 - Bâtiment C - escalier 6 - 3ème étage gauche	626/100.000è

Lot n° 145	- Bâtiment C - escalier 6 - 4ème étage gauche	632/100.000è
Lot n° 147	- Bâtiment C - escalier 6 - 5ème étage gauche	637/100.000è
Lot n° 149	- Bâtiment C - escalier 6 - 6ème étage gauche	642/100.000è
Lot n° 151	- Bâtiment C - escalier 6 - 7ème étage gauche	648/100.000è
Lot n° 153	- Bâtiment C - escalier 6 - 8ème étage gauche	648/100.000è
Lot n° 157	- Bâtiment C - escalier 7 - 1er étage gauche	616/100.000è
X Lot n° 158	- Bâtiment C - escalier 7 - 1er étage droite	616/100.000è
Lot n° 159	- Bâtiment C - escalier 7 - 2ème étage gauche	621/100.000è
Lot n° 160	- Bâtiment C - escalier 7 - 2ème étage droite	621/100.000è
Lot n° 161	- Bâtiment C - escalier 7 - 3ème étage gauche	626/100.000è
Lot n° 162	- Bâtiment C - escalier 7 - 3ème étage droite	626/100.000è
Lot n° 163	- Bâtiment C - escalier 7 - 4ème étage gauche	632/100.000è
Lot n° 164	- Bâtiment C - escalier 7 - 4ème étage droite	632/100.000è
Lot n° 165	- Bâtiment C - escalier 7 - 5ème étage gauche	637/100.000è
Lot n° 166	- Bâtiment C - escalier 7 - 5ème étage droite	637/100.000è
Lot n° 167	- Bâtiment C - escalier 7 - 6ème étage gauche	642/100.000è
Lot n° 168	- Bâtiment C - escalier 7 - 6ème étage droite	642/100.000è
Lot n° 169	- Bâtiment C - escalier 7 - 7ème étage gauche	642/100.000è
Lot n° 170	- Bâtiment C - escalier 7 - 7ème étage droite	642/100.000è
Lot n° 172	- Bâtiment C - escalier 8 - 1er étage gauche	616/100.000è

Lot n° 173 - Bâtiment C - escalier 8 - 1er étage droite	616/100.000è
Lot n° 174 - Bâtiment C - escalier 8 - 2ème étage gauche	621/100.000è
Lot n° 175 - Bâtiment C - escalier 8 - 2ème étage droite	621/100.000è
Lot n° 176 - Bâtiment C - escalier 8 - 3ème étage gauche	626/100.000è
Lot n° 177 - Bâtiment C - escalier 8 - 3ème étage droite	626/100.000è
Lot n° 178 - Bâtiment C - escalier 8 - 4ème étage gauche	632/100.000è
Lot n° 179 - Bâtiment C - escalier 8 - 4ème étage droite	632/100.000è
Lot n° 180 - Bâtiment C - escalier 8 - 5ème étage gauche	637/100.000è
Lot n° 181 - Bâtiment C - escalier 8 - 5ème étage droite	637/100.000è
Lot n° 182 - Bâtiment C - escalier 8 - 6ème étage gauche	642/100.000è
Lot n° 183 - Bâtiment C - escalier 8 - 6ème étage droite	642/100.000è
Lot n° 184 - Bâtiment C - escalier 8 - 7ème étage gauche	642/100.000è
Lot n° 185 - Bâtiment C - escalier 8 - 7ème étage droite	642/100.000è
Lot n° 283 - Bâtiment D - escalier 9 - 1er étage gauche	625/100.000è
Lot n° 284 - Bâtiment D - escalier 9 - 1er étage droite	625/100.000è
Lot n° 285 - Bâtiment D - escalier 9 - 2ème étage gauche	631/100.000è
Lot n° 286 - Bâtiment D - escalier 9 - 2ème étage droite	631/100.000è
Lot n° 287 - Bâtiment D - escalier 9 - 3ème étage gauche	636/100.000è
Lot n° 288 - Bâtiment D - escalier 9 - 3ème étage droite	636/100.000è
Lot n° 289 - Bâtiment D - escalier 9 - 4ème étage gauche	636/100.000è

Lot n° 290 - Bâtiment D - escalier 9 - 4ème étage droite	636/100.000è
Lot n° 307 - Bâtiment D - escalier 11 - 1er étage gauche	625/100.000è
Lot n° 309 - Bâtiment D - escalier 11 - 2ème étage gauche	631/100.000è
Lot n° 311 - Bâtiment D - escalier 11 - 3ème étage gauche	636/100.000è
Lot n° 313 - Bâtiment D - escalier 11 - 4ème étage gauche	636/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - salle de bains -
W.C. - salle de séjour - deux chambres - rangements -
loggia.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES B

Lot n° 122 - Bâtiment C - escalier 5 - 1er étage droite	598/100.000è
Lot n° 124 - Bâtiment C - escalier 5 - 2ème étage droite	618/100.000è
Lot n° 126 - Bâtiment C - escalier 5 - 3ème étage droite	623/100.000è
Lot n° 128 - Bâtiment C - escalier 5 - 4ème étage droite	628/100.000è
Lot n° 130 - Bâtiment C - escalier 5 - 5ème étage droite	633/100.000è
Lot n° 132 - Bâtiment C - escalier 5 - 6ème étage droite	639/100.000è
Lot n° 134 - Bâtiment C - escalier 5 - 7ème étage droite	644/100.000è
Lot n° 136 - Bâtiment C - escalier 5 - 8ème étage droite	644/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - salle de bains -
W.C. - salle de séjour - deux chambres - rangements -
loggia.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES C

Lot n° 63 - Bâtiment B - escalier 3 - 1er étage droite	616/100.000è
Lot n° 65 - Bâtiment B - escalier 3 - 2ème étage droite	621/100.000è
Lot n° 67 - Bâtiment B - escalier 3 - 3ème étage droite	626/100.000è
Lot n° 69 - Bâtiment B - escalier 3 - 4ème étage droite	626/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - salle de bains -
W.C. - salle de séjour - deux chambres - rangements -
loggia.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES D

Lot n° 294 - Bâtiment D - escalier 10 - 1er étage droite	646/100.000è
Lot n° 297 - Bâtiment D - escalier 10 - 2ème étage droite	651/100.000è
Lot n° 300 - Bâtiment D - escalier 10 - 3ème étage droite	657/100.000è
Lot n° 303 - Bâtiment D - escalier 10 - 4ème étage droite	657/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - salle de bains -
W.C. - salle de séjour - deux chambres - rangements -
loggias.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES E

Lot n° 71 - Bâtiment B - escalier 4 - R de C droite	605/100.000è
Lot n° 137 - Bâtiment C - escalier 6 - R de C gauche	605/100.000è
Lot n° 155 - Bâtiment C - escalier 7 - R de C gauche	605/100.000è

Lot n° 282 - Bâtiment D - escalier 9 - R de C droite	616/100.000è
Lot n° 291 - Bâtiment D - escalier 10 - R de C gauche	616/100.000è
Lot n° 305 - Bâtiment D - escalier 11 - R de C gauche	616/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - salle de bains -
W.C. - salle de séjour - deux chambres - rangements -
loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES A

Lot n° 2 - Bâtiment A - escalier 1 - 1er étage droite	720/100.000è
Lot n° 4 - Bâtiment A - escalier 1 - 2ème étage droite	727/100.000è
Lot n° 6 - Bâtiment A - escalier 1 - 3ème étage droite	733/100.000è
Lot n° 8 - Bâtiment A - escalier 1 - 4ème étage droite	733/100.000è
Lot n° 121 - Bâtiment C - escalier 5 - 1er étage gauche	727/100.000è
Lot n° 123 - Bâtiment C - escalier 5 - 2ème étage gauche	733/100.000è
Lot n° 125 - Bâtiment C - escalier 5 - 3ème étage gauche	739/100.000è
Lot n° 127 - Bâtiment C - escalier 5 - 4ème étage gauche	745/100.000è
Lot n° 129 - Bâtiment C - escalier 5 - 5ème étage gauche	752/100.000è
Lot n° 131 - Bâtiment C - escalier 5 - 6ème étage gauche	758/100.000è
Lot n° 133 - Bâtiment C - escalier 5 - 7ème étage gauche	764/100.000è
Lot n° 135 - Bâtiment C - escalier 5 - 8ème étage gauche	764/100.000è
Lot n° 293 - Bâtiment D - escalier 10 - 1er étage gauche	734/100.000è

Lot n° 296 - Bâtiment D - escalier 10 - 2ème étage gauche	740/100.000è
Lot n° 299 - Bâtiment D - escalier 10 - 3ème étage gauche	746/100.000è
Lot n° 302 - Bâtiment D - escalier 10 - 4ème étage gauche	746/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - salle de bains -
W.C. - salle de séjour - trois chambres - rangements -
loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIÈCES B

Lot n° 9 - Bâtiment A - escalier 2 - 1er étage gauche	732/100.000è
Lot n° 11 - Bâtiment A - escalier 2 - 2ème étage gauche	738/100.000è
Lot n° 13 - Bâtiment A - escalier 2 - 3ème étage gauche	744/100.000è
Lot n° 15 - Bâtiment A - escalier 2 - 4ème étage gauche	744/100.000è
Lot n° 140 - Bâtiment C - escalier 6 - 1er étage droite	752/100.000è
Lot n° 142 - Bâtiment C - escalier 6 - 2ème étage droite	758/100.000è
Lot n° 144 - Bâtiment C - escalier 6 - 3ème étage droite	764/100.000è
Lot n° 146 - Bâtiment C - escalier 6 - 4ème étage droite	770/100.000è
Lot n° 148 - Bâtiment C - escalier 6 - 5ème étage droite	777/100.000è
Lot n° 150 - Bâtiment C - escalier 6 - 6ème étage droite	783/100.000è
Lot n° 152 - Bâtiment C - escalier 6 - 7ème étage droite	789/100.000è
Lot n° 154 - Bâtiment C - escalier 6 - 8ème étage droite	789/100.000è
Lot n° 308 - Bâtiment D - escalier 11 - 1er étage droite	752/100.000è

Lot n° 310 - Bâtiment D - escalier 11 - 2ème étage droite	758/100.000è
Lot n° 312 - Bâtiment D - escalier 11 - 3ème étage droite	764/100.000è
Lot n° 314 - Bâtiment D - escalier 11 - 4ème étage droite	764/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - salle de bains -
W.C. - salle de séjour - trois chambres dont une avec ca-
binet de toilette - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES

Lot n° 72 - Bâtiment B - escalier 4 - 1er étage gauche	862/100.000è
Lot n° 74 - Bâtiment B - escalier 4 - 2ème étage gauche	869/100.000è
Lot n° 76 - Bâtiment B - escalier 4 - 3ème étage gauche	876/100.000è
Lot n° 78 - Bâtiment B - escalier 4 - 4ème étage gauche	876/100.000è

Ce type d'appartement comprend :

Une entrée - dégagement - cuisine - W.C. - salle de
bains - salle de séjour - quatre chambres dont une avec
cabinet de toilette - rangements - loggias.

II - C A V E S

Les lots constitués par des caves sont numérotés :

- 17 à 32 inclus dans le bâtiment A,
- 80 à 98 inclus dans le bâtiment B,
- 186 à 250 inclus dans le bâtiment C,
- 315 à 348 inclus dans le bâtiment D.

Les caves sont situées aux sous-sols des bâtiments.
Elles consistent, respectivement en un local en maçonnerie
clos par une porte en bois et une quote-part dans les par-
ties communes générales exprimée en CENT MILLIEMES dans le
tableau ci-après.

III - LOCAUX A USAGE COMMERCIAL -

Les lots constitués par des locaux à usage commercial sont numérotés :

33 à 39 inclus

correspondant, respectivement, aux locaux 1 à 7 en partant du pignon SUD.

Tous situés au rez-de-chaussée du Bâtiment A, chacun d'eux comprend :

Le lot n° 33

est constitué par le local commercial n° 1 qui comprend une surface de 35 m² environ,

et les DEUX CENT SOIXANTE QUINZE/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci

275/100.000è

Le lot n° 34

est constitué par le local commercial n° 2 qui comprend une surface de 36 m² environ,

et les DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci

284/100.000è

Le lot n° 35

est constitué par le local commercial n° 3 qui comprend une surface de 22 m² environ,

et les CENT SOIXANTE DOUZE/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci

172/100.000è

Le lot n° 36

est constitué par le local commercial n° 4 qui comprend une surface de 29 m² environ,

et les DEUX CENT VINGT HUIT/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci

228/100.000è

Le lot n° 37

est constitué par le local commercial n° 5 qui comprend une surface de 22 m² environ,

et les CENT SOIXANTE DOUZE/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci 172/100.000è

Le lot n° 38

est constitué par le local commercial n° 6 qui comprend une surface de 24 m2 environ,

et les CENT QUATRE VINGT DIX/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci 190/100.000è

Le lot n° 39

est constitué par le local commercial n° 7 qui comprend une surface de 32 m2 environ,

et les DEUX-CENT CINQUANTE TROIS/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci 253/100.000è

IV - R E S E R V E S -

Les lots constitués par des réserves sont numérotés :

40 à 48 inclus en partant du pignon SUD

Les réserves sont situées au sous-sol du Bâtiment A. Elles consistent, respectivement, en un local en maçonnerie clos par une porte, et une quote-part dans les parties communes générales exprimée en CENT MILLIEMES dans le tableau ci-après.

V - E M P L A C E M E N T S D E G A R A G E P R I V A T I F S -

Les lots constitués par des emplacements de garage privatifs sont numérotés :

501 à 545 dans le garage NORD,

601 à 655 dans le garage SUD.

Les emplacements de garage privatifs sont situés dans les garages comme il est dit Article III "DESIGNATION GENERALE".

Chacun d'eux consiste en la jouissance exclusive d'une fraction du garage de situation, délimitée par un tracé peint sur le sol et numérotée,

et, chacun, les QUATRE VINGT DIX/CENT
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 90/100.000e

VI - EMBLEMENTS DE PARKING PRIVATIFS -

Les lots constitués par des emplacements de parking
privatifs sont numérotés :

401 à 434 inclus,

correspondant aux emplacements matérialisés 1 à 34.

Les emplacements de parking privatifs sont situés
sur le parking SUD en surface comme il est dit Article III
"DESIGNATION GENERALE".

Chacun d'eux consiste en la jouissance exclusive
d'une fraction du sol dudit parking SUD, délimitée par un
tracé peint sur le sol et numérotée,

et, chacun, les QUARANTE DEUX/CENT
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 42/100.000e

- OBSERVATION est ici faite que les numéros

- 49 à 60	-	99 à 120	-
- 251 à 280	-	349 à 400	-
- 435 à 500	-	546 à 600	-

ne sont pas utilisés en prévision de besoins futurs
ou en cas de modifications ultérieures dans la com-
position des lots.

x

x x

TABLEAU RECAPITULATIF
DE L' ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L' ENSEMBLE IMMOBILIER

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnances en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les QUATRE CENT DIX HUIT (418) lots dont la description figure ci-dessus.

N° du LOT	Bâ- ti- ment	Es- ca- lier	<u>E T A G E</u>	NATURE du LOT	Quote-part dans la propriété des parties communes générales en CENT MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1	A	1	1er gauche	Appar- tement	605
2	"	"	1er droite	"	720
3	"	"	2ème gauche	"	611
4	"	"	2ème droite	"	727
5	"	"	3ème gauche	"	617
6	"	"	3ème droite	"	733
7	"	"	4ème gauche	"	617
8	"	"	4ème droite	"	733
9	A	2	1er gauche	"	732
10	"	"	1er droite	"	491
11	"	"	2ème gauche	"	738
12	"	"	2ème droite	"	496
13	"	"	3ème gauche	"	744
14	"	"	3ème droite	"	500
15	"	"	4ème gauche	"	744
16	"	"	4ème droite	"	500

1	2	3	4	5	6
17	A	1	Sous-sol	Cave	7
18	"	"	"	"	7
19	"	"	"	"	7
20	"	"	"	"	7
21	"	"	"	"	7
22	"	"	"	"	7
23	"	"	"	"	7
24	"	"	"	"	7
25	A	2	"	"	7
26	"	"	"	"	7
27	"	"	"	"	7
28	"	"	"	"	7
29	"	"	"	"	7
30	"	"	"	"	7
31	"	"	"	"	7
32	"	"	"	"	7
33	A	Sans	Rez-de-chaussée	Local commercial	
				n° 1	275
34	"	"	"	n° 2	284
35	"	"	"	n° 3	172
36	"	"	"	n° 4	228
37	"	"	"	n° 5	172
38	"	"	"	n° 6	190
39	"	"	"	n° 7	253
40	A	1	Sous-sol	Réserve	51
41	"	"	"	"	35
42	"	"	"	"	24
43	"	"	"	"	52
44	"	"	"	"	43
45	A	2	"	"	51

1	2	3	4	5	6
46	A	2	Sous-sol	Réserve	35
47	"	"	"	"	24
48	"	"	"	"	39
61	B	3	R de C droite	Studio	386
62	"	"	1er gauche	Appar-	616
63	"	"	1er droite	tement	616
64	"	"	2ème gauche	"	621
65	"	"	2ème droite	"	621
66	"	"	3ème gauche	"	626
67	"	"	3ème droite	"	623
68	"	"	4ème gauche	"	626
69	"	"	4ème droite	"	626
70	B	4	R de C gauche	"	514
71	"	"	R de C droite	"	605
72	"	"	1er gauche	"	862
73	"	"	1er droite	"	616
74	"	"	2ème gauche	"	869
75	"	"	2ème droite	"	621
76	"	"	3ème gauche	"	876
77	"	"	3ème droite	"	626
78	"	"	4ème gauche	"	876
79	"	"	4ème droite	"	626
80	B	3	Sous-sol	Cave	7
81	"	"	"	"	7
82	"	"	"	"	7
83	"	"	"	"	7
84	"	"	"	"	7
85	"	"	"	"	7
86	"	"	"	"	7
87	"	"	"	"	7
88	"	"	"	"	7

1	2	3	4	5	6
89	B	4	Sous-sol	Cave	7
90	"	"	"	"	7
91	"	"	"	"	7
92	"	"	"	"	7
93	"	"	"	"	7
94	"	"	"	"	7
95	"	"	"	"	7
96	"	"	"	"	7
97	"	"	"	"	7
98	"	"	"	"	7
121	C	5	1er gauche	Appar- tement	727
122	"	"	1er droite	"	598
123	"	"	2ème gauche	"	733
124	"	"	2ème droite	"	618
125	"	"	3ème gauche	"	739
126	"	"	3ème droite	"	623
127	"	"	4ème gauche	"	745
128	"	"	4ème droite	"	628
129	"	"	5ème gauche	"	752
130	"	"	5ème droite	"	633
131	"	"	6ème gauche	"	758
132	"	"	6ème droite	"	639
133	"	"	7ème gauche	"	764
134	"	"	7ème droite	"	644
135	"	"	8ème gauche	"	764
136	"	"	8ème droite	"	644
137	C	6	R de C gauche	"	605
138	"	"	R de C droite	"	514
139	"	"	1er gauche	"	616
140	"	"	1er droite	"	752

1	2	3	4	5	6
141	C	6	2ème gauche	Appar- tement	621
142	"	"	2ème droite	"	758
143	"	"	3ème gauche	"	626
144	"	"	3ème droite	"	764
145	"	"	4ème gauche	"	632
146	"	"	4ème droite	"	770
147	"	"	5ème gauche	"	637
148	"	"	5ème droite	"	777
149	"	"	6ème gauche	"	642
150	"	"	6ème droite	"	783
151	"	"	7ème gauche	"	648
152	"	"	7ème droite	"	789
153	"	"	8ème gauche	"	648
154	"	"	8ème droite	"	789
155	C	7	R de C gauche	"	605
156	"	"	R de C droite	Studio	386
157	"	"	1er gauche	Appar- tement	616
158	"	"	1er droite	"	616
159	"	"	2ème gauche	"	621
160	"	"	2ème droite	"	621
161	"	"	3ème gauche	"	626
162	"	"	3ème droite	"	626
163	"	"	4ème gauche	"	632
164	"	"	4ème droite	"	632
165	"	"	5ème gauche	"	637
166	"	"	5ème droite	"	637
167	"	"	6ème gauche	"	642
168	"	"	6ème droite	"	642
169	"	"	7ème gauche	"	642
170	"	"	7ème droite	"	642

1	2	3	4	5	6
171	C	8	R de C droite	Studio	386
172	"	"	1er gauche	Appar-	616
173	"	"	1er droite	tement	616
174	"	"	2ème gauche	"	621
175	"	"	2ème droite	"	621
176	"	"	3ème gauche	"	626
177	"	"	3ème droite	"	626
178	"	"	4ème gauche	"	632
179	"	"	4ème droite	"	632
180	"	"	5ème gauche	"	637
181	"	"	5ème droite	"	637
182	"	"	6ème gauche	"	642
183	"	"	6ème droite	"	642
184	"	"	7ème gauche	"	642
185	"	"	7ème droite	"	642
186	C	5	Sous-sol	Cave	7
187	"	"	"	"	7
188	"	"	"	"	7
189	"	"	"	"	7
190	"	"	"	"	7
191	"	"	"	"	7
192	"	"	"	"	7
193	"	"	"	"	7
194	"	"	"	"	7
195	"	"	"	"	7
196	"	"	"	"	7
197	"	"	"	"	7
198	"	"	"	"	7
199	"	"	"	"	7
200	"	"	"	"	11

1	2	3	4	5	6
201	C	5	Sous-sol	Cave	7
202	C	6	"	"	7
203	"	"	"	"	7
204	"	"	"	"	7
205	"	"	"	"	7
206	"	"	"	"	7
207	"	"	"	"	7
208	"	"	"	"	7
209	"	"	"	"	7
210	"	"	"	"	7
211	"	"	"	"	7
212	"	"	"	"	7
213	"	"	"	"	7
214	"	"	"	"	7
215	"	"	"	"	7
216	"	"	"	"	7
217	"	"	"	"	7
218	"	"	"	"	7
219	"	"	"	"	7
220	C	7	"	"	7
221	"	"	"	"	7
222	"	"	"	"	7
223	"	"	"	"	7
224	"	"	"	"	7
225	"	"	"	"	7
226	"	"	"	"	7
227	"	"	"	"	7
228	"	"	"	"	7
229	"	"	"	"	7
230	"	"	"	"	7

1	2	3	4	5	6
231	C	7	Sous-sol	Cave	7
232	"	"	"	"	7
233	"	"	"	"	7
234	"	"	"	"	7
235	"	"	"	"	7
236	C	8	"	"	7
237	"	"	"	"	7
238	"	"	"	"	7
239	"	"	"	"	7
240	"	"	"	"	7
241	"	"	"	"	7
242	"	"	"	"	7
243	"	"	"	"	7
244	"	"	"	"	7
245	"	"	"	"	7
246	"	"	"	"	7
247	"	"	"	"	7
248	"	"	"	"	7
249	"	"	"	"	7
250	"	"	"	"	7
281	D	9	R de C gauche	Studio	376
282	"	"	R de C droite	Appar-	616
283	"	"	1er gauche	tement	625
284	"	"	1er droite	"	625
285	"	"	2ème gauche	"	631
286	"	"	2ème droite	"	631
287	"	"	3ème gauche	"	636
288	"	"	3ème droite	"	636
289	"	"	4ème gauche	"	636
290	"	"	4ème droite	"	636

1	2	3	4	5	6
291	D	10	R de C gauche	Appar- tement	616
292	"	"	R de C droite	"	495
293	"	"	1er gauche	"	734
294	"	"	1er droite	"	646
295	"	"	1er arrière dte	"	510
296	"	"	2ème gauche	"	740
297	"	"	2ème droite	"	651
298	"	"	2ème arrière dte	"	529
299	"	"	3ème gauche	"	746
300	"	"	3ème droite	"	657
301	"	"	3ème arrière dte	"	533
302	"	"	4ème gauche	"	746
303	"	"	4ème droite	"	657
304	"	"	4ème arrière dte	"	533
305	D	11	R de C gauche	"	616
306	"	"	R de C droite	"	495
307	"	"	1er gauche	"	625
308	"	"	1er droite	"	752
309	"	"	2ème gauche	"	631
310	"	"	2ème droite	"	758
311	"	"	3ème gauche	"	636
312	"	"	3ème droite	"	764
313	"	"	4ème gauche	"	636
314	"	"	4ème droite	"	764
315	D	9	Sous-sol	Cave	7
316	"	"	"	"	7
317	"	"	"	"	7
318	"	"	"	"	7
319	"	"	"	"	7
320	"	"	"	"	7

1	2	3	4	5	6
321	D	9	Sous-sol	Cave	7
322	"	"	"	"	7
323	"	"	"	"	7
324	"	"	"	"	7
325	D	10	"	"	7
326	"	"	"	"	7
327	"	"	"	"	7
328	"	"	"	"	7
329	"	"	"	"	7
330	"	"	"	"	7
331	"	"	"	"	7
332	"	"	"	"	7
333	"	"	"	"	7
334	"	"	"	"	7
335	"	"	"	"	7
336	"	"	"	"	7
337	"	"	"	"	7
338	"	"	"	"	7
339	"	"	"	"	7
340	"	"	"	"	7
341	D	11	"	"	7
342	"	"	"	"	7
343	"	"	"	"	7
344	"	"	"	"	7
345	"	"	"	"	7
346	"	"	"	"	7
347	"	"	"	"	7
348	"	"	"	"	7

1	2	3	4	5	6
			<i>Parking en surface</i>	<i>Emplacement</i>	
401	<i>Sans</i>	<i>Sans</i>		n° 1	42
402	"	"	"	n° 2	42
403	"	"	"	n° 3	42
404	"	"	"	n° 4	42
405	"	"	"	n° 5	42
406	"	"	"	n° 6	42
407	"	"	"	n° 7	42
408	"	"	"	n° 8	42
409	"	"	"	n° 9	42
410	"	"	"	n° 10	42
411	"	"	"	n° 11	42
412	"	"	"	n° 12	42
413	"	"	"	n° 13	42
414	"	"	"	n° 14	42
415	"	"	"	n° 15	42
416	"	"	"	n° 16	42
417	"	"	"	n° 17	42
418	"	"	"	n° 18	42
419	"	"	"	n° 19	42
420	"	"	"	n° 20	42
421	"	"	"	n° 21	42
422	"	"	"	n° 22	42
423	"	"	"	n° 23	42
424	"	"	"	n° 24	42
425	"	"	"	n° 25	42
426	"	"	"	n° 26	42
427	"	"	"	n° 27	42
428	"	"	"	n° 28	42
429	"	"	"	n° 29	42
430	"	"	"	n° 30	42

1	2	3	4	5	6
431	Sans	Sans	Parking en surface	Emplacement n° 31	42
432	"	"	"	n° 32	42
433	"	"	"	n° 33	42
434	"	"	"	n° 34	42
501	Gara- ge	Nord	Sous-sol n° 1	Emplacement	90
502	"	"	"		90
503	"	"	Sous-sol n° 2		90
504	"	"	Sous-sol n° 1		90
505	"	"	"		90
506	"	"	"		90
507	"	"	"		90
508	"	"	"		90
509	"	"	"		90
510	"	"	"		90
511	"	"	"		90
512	"	"	"		90
513	"	"	"		90
514	"	"	"		90
515	"	"	"		90
516	"	"	"		90
517	"	"	"		90
518	"	"	"		90
519	"	"	"		90
520	"	"	"		90
521	"	"	"		90
522	"	"	"		90
523	"	"	Sous-sol n° 2		90
524	"	"	"		90
525	"	"	"		90
526	"	"	"		90

1	2	3	4	5	6
527	Gara-	Nord	Sous-sol n° 2	Emplacement	90
528	"	"	"		90
529	"	"	"		90
530	"	"	"		90
531	"	"	"		90
532	"	"	"		90
533	"	"	"		90
534	"	"	"		90
535	"	"	"		90
536	"	"	"		90
537	"	"	"		90
538	"	"	"		90
539	"	"	"		90
540	"	"	"		90
541	"	"	"		90
542	"	"	"		90
543	"	"	"		90
544	"	"	"		90
545	"	"	"		90
601	"	Sud	Sous-sol n° 1		90
602	"	"	"		90
603	"	"	"		90
604	"	"	"		90
605	"	"	"		90
606	"	"	"		90
607	"	"	"		90
608	"	"	"		90
609	"	"	"		90
610	"	"	"		90
611	"	"	"		90

1	2	3	4	5	6
612	Gara- ge	Sud	Sous-sol n° 1	Emplacement	90
613	"	"	"		90
614	"	"	"		90
615	"	"	"		90
616	"	"	"		90
617	"	"	"		90
618	"	"	"		90
619	"	"	"		90
620	"	"	"		90
621	"	"	"		90
622	"	"	"		90
623	"	"	Sous-sol n° 2		90
624	"	"	"		90
625	"	"	"		90
626	"	"	"		90
627	"	"	"		90
628	"	"	"		90
629	"	"	"		90
630	"	"	"		90
631	"	"	"		90
632	"	"	"		90
633	"	"	"		90
634	"	"	"		90
635	"	"	"		90
636	"	"	"		90
637	"	"	"		90
638	"	"	"		90
639	"	"	"		90
640	"	"	"		90
641	"	"	"		90

1	2	3	4	5	6
642	Gara-	Sud	Sous-sol n° 2	Emplacement	90
643	ge	"	"		90
644	"	"	"		90
645	"	"	"		90
646	"	"	"		90
647	"	"	"		90
648	"	"	"		90
649	"	"	"		90
650	"	"	"		90
651	"	"	"		90
652	"	"	"		90
653	"	"	"		90
654	"	"	"		90
655	"	"	"		90
T O T A L					100.000/ 100.000è

CHAPITRE TROISIEME

ARTICLE VIII

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT

UNE PROPRIETE PRIVEE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, 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 autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la cons-

truction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

I - MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVEES -

A/ Modifications de la disposition
intérieure d'un lot :

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux.

La subdivision de lot à usage d'habitation pourra être autorisée si elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou pouvant intéresser toute chose ou partie commune, il devra au préalable obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer le cas échéant, soit au Conseil Syndical, soit à l'assemblée des copropriétaires, soit à l'architecte de la copropriété ; les travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte dont les honoraires seront également à sa charge. Il devra, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie et fumisterie.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

L'augmentation des branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité ne pourra être réalisée sans l'accord préalable du Syndic ; celle du nombre de radiateurs ou de la déperdition calorifique de chaque radiateur est interdite sans l'accord préalable de l'architecte de la copropriété et de l'Assemblée Générale des Copropriétaires à la majorité prévue Article XVIII - § 12 B.

Pour les locaux à usage commercial, la composition de chaque lot particulier pourra être modifiée en groupant plusieurs lots, en divisant un ou plusieurs lots, en incorporant une partie du ou des lots voisins sans qu'il soit besoin de demander l'agrément des autres copropriétaires,

ou de l'Assemblée Générale (même si par suite de ces divisions le nombre de lots et des voix aux assemblées venait à être modifié) à la condition seulement d'observer les règlements administratifs en vigueur à cet égard, notamment ceux s'appliquant au permis de construire.

La quote-part des parties communes et la répartition des charges en cas de division de lots sera modifiée en conséquence par les propriétaires des lots intéressés, au prorata des surfaces utiles, éventuellement corrigées selon les usages locaux. Le total de la quote-part des parties communes et des charges devant rester identique. Ces modifications ne devront pas présenter d'inconvénients graves pour d'autres locaux de l'immeuble ou leurs occupants. Elles devront être portées à la connaissance du Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, à cette lettre devra être joint un plan figurant la disposition nouvelle des locaux.

Les propriétaires des lots modifiés seront tenus de faire un acte notarié en suite du règlement de copropriété pour que ces modifications soient publiées au bureau des Hypothèques compétent.

B/ Modifications des parties privées qui
contribuent à l'harmonie générale :

Les portes d'entrée, les fenêtres, volets, balustrades, garde-corps et, d'une manière générale toutes les parties privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peinture, à l'exclusion de ce qui sera dit Article IX - § 1 pour les locaux à usage commercial, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de l'assemblée des propriétaires, à la majorité indiquée Article XVIII - § 12. Les plans, notamment ceux des devantures, devront être soumis à l'approbation de l'architecte habilité, et, s'il y a lieu, tenir compte de la réglementation afférente au permis de construire.

La peinture de ces extérieurs est visée ci-après Article XI, 2ème alinéa.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION -

A/ Caractère de l'occupation :

Les locaux privés devront être occupés par des per-

sonnes honorables et de bonnes vie et mœurs. En aucun cas un copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Les lots à usage d'habitation pourront être occupés et utilisés, soit à l'usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel sous réserve qu'ils ne soient pas affectés à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle.

Est interdit également l'établissement de toute clinique, studio de danse, etc...

Aucune activité politique, syndicale, sportive ou confessionnelle ne pourra être exercée dans aucun des lots à usage d'habitation.

Sous réserve des dispositions particulières aux copropriétaires des locaux à usage commercial, l'exercice d'une profession libérale, autre que celle de chanteur, de vétérinaire, de professeurs de musique, de danse et de chant est autorisé à la condition que cet exercice soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant définie.

Toutefois, les Dentistes, Médecins, quelle que soit leur spécialité, Avocats, Notaires, Avoués, Commissaires Priseurs et Huissiers ne pourront s'établir dans des locaux à usage d'habitation sans autorisation préalable du Conseil Syndical ou, avant la constitution de celui-ci, de la Société Venderesse.

Les emplacements, et le type de plaques susceptibles d'être apposées aux entrées de l'extérieur devront être conformes au type prévu par le Syndic. Toutes décorations, plaques ou enseignes aménagées ou posées sur des parties privatives à usage d'habitation visibles de l'extérieur sont interdites.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative à usage d'habitation ou de ses accessoires.

Les lots constitués par des locaux accessoires ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont habituellement destinés.

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire ou ne rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la copropriété.

Quelle que soit la nature de l'activité exercée, les propriétaires de locaux à usage commercial devront faire leur affaire personnelle de l'insonorisation, de l'évacuation des odeurs, et, en règle générale, ils s'attacheront à supprimer les effets de toute manifestation susceptible de nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'ensemble immobilier tel qu'il est défini dans le présent règlement.

Tout changement dans la nature des commerces exercés devra recueillir, au préalable, l'accord prévu au § B - "Cession" ci-après.

B/ Usage des parties privées -

1°) - Télévision - Radiodiffusion -

L'occupant désirant utiliser une antenne extérieure devra obligatoirement avoir recours à l'installation collective installée à cet effet, il devra financer personnellement, si nécessaire, le raccordement de son installation particulière à l'installation collective.

2°) - Animaux -

Les animaux bruyants, malfaisants, malpropres sont interdits ; aucun animal ne devra errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

3°) - Fenêtres - Loggias -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les loggias. Sauf dispositions contraires des arrêtés municipaux, les tapis devront être battus et secoués avant neuf heures du matin. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les loggias, devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence, etc...) capables de conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et

de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'Architecte habilité.

4°) - Bois - Charbon -

Il ne devra être scié ou fendu de bois ou cassé de charbon dans les locaux si ce n'est dans les caves.

5°) - Livraisons -

Dans les locaux à usage d'habitation, les livraisons de matières sales ou encombrantes, bois, charbon, vins en fûts, etc... devront être faites avant dix heures en hiver et neuf heures en été.

Il ne devra jamais être introduit dans les locaux à usage d'habitation de matières dangereuses ou malodorantes. Leurs dépôts, dans les locaux à usage commercial ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont conformes aux règlements en vigueur.

6°) - Gelées -

Les propriétaires doivent prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, des canalisations et des tuyaux.

En particulier, les copropriétaires ou occupants des locaux à usage commercial devront veiller à ce que les eaux usées n'obstruent pas les canalisations et caniveaux par congélation.

7°) - Canalisations -

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, les robinets de chasse d'eau des W.C., les robinetteries des installations sanitaires et des cuisines devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire, aux frais de ce dernier. Il en préviendra celui-ci par lettre recommandée et, en cas d'absence de compteur individuel, pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement.

8°) - Conduits de fumée -

Le ramonage des conduits de fumée devra être effectué aussi souvent que nécessaire suivant l'usage qui en sera fait et les règlements en vigueur. Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ou des combustions pouvant détériorer lesdits conduits.

9°) - Tapis de palier -

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, seront d'un modèle unique indiqué par le Syndic sauf si l'Assemblée des copropriétaires en décide autrement.

10°) - Propreté et sécurité -

L'exécution de tous règlements d'Hygiène de Ville, et de Police est obligatoire pour tous.

En particulier, la nature des ordures ménagères à enlever sera identique à celle dont l'enlèvement est prévu par les Services Municipaux, à l'exclusion de toutes autres. En conséquence, les copropriétaires exerçant un commerce de denrées périssables (boucherie, triperie, volailles, poissons, légumes, fruits, etc...) devront faire leur affaire personnelle de la disparition de leur détritux et résidus commerciaux.

11°) - Visites de surveillance
et réparations -

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues Article XVIII - § 12è.

En cas de dégâts causés par ces travaux le copropriétaire devra faire part de ses réclamations au Syndic, au plus tard dans les huit jours qui suivent la fin des travaux.

12°) - Location -

Toute location, sauf dispositions contraires des titres de propriété, doit faire l'objet d'un bail ou d'un engagement de location dont une copie doit être remise au Syndic.

Les baux et engagements devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera, les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du Syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

13°) - Cession -

Sauf dispositions contraires des titres de propriété, quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation satisfaire aux prescriptions édictées par l'Article XIII ci-après.

L'aliénation de lots constitués par des locaux annexes (caves et réserves) pourra être autorisée si elle n'est pas contraire à la destination de l'ensemble immobilier.

En outre, les caves, les réserves, les emplacements de garage et les emplacements de parking ne pourront être aliénés au profit d'une personne qui ne serait pas déjà propriétaire d'un appartement dans l'ensemble immobilier qu'avec l'autorisation du Conseil Syndical. Les copropriétaires d'un appartement ou d'un local à usage commercial dans l'ensemble immobilier bénéficieront, à offre égale, d'un droit de priorité.

Les locaux à usage commercial ne pourront être reven-

us ou autrement aliénés ou attribués que pour un commerce de même nature sauf accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions de majorité prévues Article XVIII - § 12 A.

- la demande de modification devra être adressée au Syndic de la copropriété par lettre recommandée, ce dernier réunira les copropriétaires dans les quinze jours de la date de réception de ladite lettre recommandée.

ARTICLE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT

UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) - Caractère de la copropriété -

Modifications des choses communes -

Les parties communes des divers locaux privés de la copropriété appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants-droit dans les proportions des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude perpétuelle conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'ensemble immobilier ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun copropriétaire ne pourra demander la liquidation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues Article XVIII.

En ce qui concerne les locaux à usage commercial, leur décoration extérieure ne pourra être exécutée sans l'accord préalable de l'architecte habilité.

2°) - Usage des choses communes -

1/ - Encombrement -

Aucun des copropriétaires, même commerçant ou artisan, ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, les paliers, les escaliers, couloirs, abords, ni les utiliser pour son usage personnel ou y laisser séjourner des emballages ou quelconque objet, même pour les besoins d'une reprise immédiate. Les parkings non privatifs ne pourront être occupés que de façon intermittente et seulement par des véhicules d'utilisation courante à l'exclusion des camions, remorques, etc...-

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

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit, en particulier le lavage des voitures automobiles est interdit, même sur les parkings.

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

2/ - Locaux collectifs et
blocs sanitaires -

En raison du caractère de ces locaux, leur usage est ci-après défini :

- l'usage des locaux collectifs est réservé à tous les copropriétaires d'appartements.

Toutefois, les copropriétaires d'emplacements de garage et d'emplacements de parking ainsi que les copropriétaires de locaux commerciaux, auront la possibilité d'y tenir leurs assemblées particulières de copropriété.

- l'usage des blocs sanitaires est donné à tous les copropriétaires indistinctement.

3/ - Publicité -

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit sous réserve de ce qui a été dit à l'Article VIII ci-dessus concernant les plaques professionnelles.

En ce qui concerne les locaux à usage commercial, les écriteaux et enseignes, sous réserve des dispositions ci-après concernant les enseignes lumineuses, peuvent librement être apposés dans les limites de mitoyenneté de chaque local considéré, sous réserve de l'approbation du Syndic ou de l'architecte quant à l'emplacement, aux dimensions, à la disposition et à la forme de ces écriteaux et enseignes.

Les propriétaires de ces locaux devront faire leur affaire personnelle de toutes taxes qui pourraient être dues à cet effet.

Dans les mêmes conditions que ci-dessus, des enseignes lumineuses de type fixe pourront être installées sous réserve que toutes dispositions soient prises pour ne pas incommoder les propriétaires d'appartement.

L'installation d'enseignes lumineuses de type clignotant ne pourra avoir lieu sans le consentement des membres de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant aux conditions de majorité prévues Article XVIII - § 12 B.

Toute publicité sonore est interdite, en particulier il ne pourra être installé aucun moyen de ce genre à l'extérieur des locaux.

4/ - Vols -

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des propriétaires en cas de vols, de détériorations de voitures d'enfants et de vélos remisés dans les locaux prévus à cet effet, ou de quelconque objet momentanément déposé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

5/ - Interruption dans le fonc-
tionnement des services
communs -

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement du chauffage central, ou de quelque autre service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leurs réclamations au Syndic.

6/ - Chauffage central -

Le chauffage central sera, en période normale, allumé du quinze octobre au quinze avril, sauf décision contraire des copropriétaires à la majorité prévue article XVIII - § 11. Toutefois, si la température le nécessite, le chauffage central pourra être allumé avant le quinze octobre ou poursuivi après le quinze avril sur décision du Syndic en accord avec la majorité des délégués de l'Assemblée Générale composant le Conseil Syndical.

Si ce service leur est nécessaire les propriétaires des locaux à usage commercial devront utiliser le chauffage collectif de l'ensemble immobilier. Dans ce cas, ils supporteront les frais d'installation et de raccordement.

La déperdition calorifique affectée à chacun de ces locaux sera déterminée en fonction des nécessités et du caractère de l'exercice du commerce, et suivant les possibilités d'aménagement de l'installation générale.

ARTICLE IX bis

SERVITUDES

Les occupants des locaux à usage commercial devront satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les commerçants sont ordinairement tenus. D'une manière générale, tous les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou réglementaires de la situation naturelle des lieux, ou du cahier des charges dressé par Maître MONNIER, Notaire à BOISSY-SAINT-LEGER le vingt sept avril mil huit cent soixante treize, duquel cahier des charges il résulte entre autres conditions, celles ci-après littéralement rapportées :

" Article 13

" Il ne pourra, de clause expresse être construit
" sur l'immeuble à vendre aucune usine insalubre ou répan-
" dant de mauvaises odeurs et en général, aucun établisse-
" ment sujet aux enquêtes de commodo ou d'incommodo.

" Article 14

" Il est ouvert sur les terrains sus-désignés quatre
" rues portant les noms de : Rue de Sévigné, Rue de Monta-
" leau, Rue des Coulanges et Rue des Picards.

" Les trois premières plantées d'arbres dont les li-
" gnes sont espacées de sept mètres.

" Pour établissement de ces rues qui auront, les deux
" premières dix mètres, la troisième neuf mètres et la qua-
" trième sept mètres de largeur y compris les trottoirs, il
" sera fourni gratuitement par les vendeurs le terrain né-
" cessaire même pour les pans coupés et les ronds points,
" les vendeurs ne garantissent en rien l'acceptation de ces
" rues par la commune ; ils s'engagent uniquement à fournir
" le terrain nécessaire pour leur établissement.

" Article 15

" Les vendeurs se réservent de ne pas ouvrir la Rue
" des Picards, etc...

" Article 16

" Les acquéreurs des lots aboutissant à une même rue
" pourront se contraindre mutuellement à l'empierrement de
" cette rue et à la construction des trottoirs dès que la
" moitié au moins des façades auront été vendues. La dépen-
" se sera supportée par chacun au prorata de la contenance
" de son lot sans toutefois que la dépense, en aucun cas,
" puisse excéder quinze centimes par même superficie de la-
" dite contenance pour frais de premier établissement et de
" un centime par mètre pour frais d'entretien.

" Les vendeurs s'obligent à concourir à ce travail
" pour les parties non vendues, sauf leurs recours qu'ils
" se réservent expressément contre leurs futurs acquéreurs
" pour le remboursement de leurs avances alors même que les
" contrats de vente n'en feraient pas mention.

" Les acquéreurs devront en outre entretenir et rem-

" placer dans le cas où ils viendraient à périr, chacun en
" face de son terrain et en mêmes essences, les arbres plan-
" tés actuellement en façade des lots par eux acquis, sans
" recours contre les voisins ni les vendeurs.

" Par réciprocité, lorsque la moitié des façades
" d'une rue se trouvera vendue, les vendeurs pourront con-
" traindre les acquéreurs à l'empierrement et à la cons-
" truction des trottoirs de cette rue dans les proportions
" sus-dites.

" Ces travaux s'exécuteront sous la direction et sous
" la surveillance des deux plus forts acquéreurs et des
" vendeurs ou de leurs mandataires.

" Les acquéreurs seront tenus d'entretenir en bon
" état les chaussées et trottoirs jusqu'à leur réception
" par la commune et ce dans les proportions indiquées en
" tête du présent article.

" Article 17

" Les acquéreurs, s'ils viennent à se clôturer de murs
" pourront asseoir lesdits murs sur les lignes mitoyennes,
" c'est-à-dire en prenant moitié de l'épaisseur desdits
" murs sur les lots voisins.

" Cette clause toutefois n'aura pas d'effet si ces
" lots voisins sont déjà clos d'une manière quelconque par
" des murs ou autrement.

" Article 18

" Il est défendu aux acquéreurs d'obstruer les rues
" par aucun dépôt.

" Les dégradations extraordinaires occasionnées aux
" rues par le fait de transport de matériaux devront être
" immédiatement parées par les auteurs de ces dégradations
" et à leurs frais.

" Article 19

" Les acquéreurs devront souffrir les arbres et tail-
" lis actuels qui par l'effet de la division de la proprié-
" té mise en vente ne se trouveront pas à la distance vou-
" lue par la Loi.

" Toutefois, les branches de ces arbres et taillis ne
" pourront dépasser la ligne séparative.

" L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits comme dans les obligations résultant des actes sus-énoncés.

En outre, il est ici fait observer que :

1°) - En raison de la disposition des locaux collectifs et des blocs sanitaires au sous-sol du bâtiment D et dont l'accès se fait par la rampe desservant ce sous-sol, la dite rampe, ainsi que les parties des couloirs d'accès au local collectif SUD et aux deux blocs sanitaires sont grevées d'une servitude de passage au profit de tous les copropriétaires.

2°) - En raison de la particularité des couloirs reliant les sous-sols du bâtiment C et les garages NORD et SUD, ces couloirs, y compris les couloirs de circulation dans les sous-sols du bâtiment C jusqu'à la sortie dudit bâtiment, ainsi que la partie du garage allant du couloir jusqu'à la sortie dudit garage, sont grevés d'une servitude de passage au profit des copropriétaires des bâtiments qui en ont l'usage. Toutefois, cette servitude n'est consentie que pour l'usage auquel les couloirs de liaisons sont destinés, c'est-à-dire d'issue de secours pour les copropriétaires des garages et d'évacuation des poubelles pour les copropriétaires du bâtiment C.

Par ailleurs, il est ici précisé que le local E.D.F. est grevé d'une servitude conforme à sa destination et que les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation fera l'objet d'une convention avec cet organisme.

CHAPITRE QUATRIEME

C H A R G E S

ARTICLE X

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- individuelles,
- communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier,
- communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment,

- communes spéciales à tous les copropriétaires d'appartements dans un même bâtiment,

- communes spéciales à tous les copropriétaires d'emplacements de garages dans un même garage,

- communes spéciales à tous les copropriétaires d'emplacements de parking privatifs,

- communes spéciales à certains copropriétaires du Bâtiment C et des garages NORD et SUD.

ARTICLE XI

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée Article V.

Toutefois, et afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'Assemblée des propriétaires à la majorité indiquée Article XVIII - § 12.

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

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

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

ARTICLE XII

1°) - Charges communes générales à tous
les copropriétaires de l'Ensemble
Immobilier -

- les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels est ou sera assujetti le Syndicat de copropriété, ainsi que toutes les parties communes et qui ne seront pas recouvrés par voie de rôle émis directement par l'Administration au nom des propriétaires individuellement,

- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs.

En cas de surprime pour les emplacements de garage et de parking privatifs, seuls les copropriétaires de ces lots participeront au paiement de cette surprime.

- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférentes aux parties communes énumérées article VI - § A, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après § 9 pour le chauffage et sous réserve du § 7 pour les locaux collectifs,

- le coût de l'installation, de l'abonnement et des redevances relatif au téléphone de gardiennage,

- les salaires, à l'exclusion de l'indemnité d'ascenseur visée ci-après § 8°, les avantages en nature et les charges de la Sécurité Sociale des gardiennes et, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à ces fonctions ou à un emploi dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement,

- les frais d'éclairage des parties communes générales,

- les frais de location, entretien, remplacement des compteurs généraux et divisionnaires d'électricité, et d'eau, entrant dans les parties communes définies à l'article VI - § A,

- les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels

dans tous les lots pourvus d'un poste d'eau. En la présence desdits compteurs, la différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels sera comptée comme services communs,

- les dépenses d'abonnement et d'entretien relatives à la fourniture d'eau chaude pour les services communs (gardiennage notamment) et celles relatives aux consommations individuelles en cas d'absence de compteurs individuels dans tous les lots pourvus de cet équipement. En la présence desdits compteurs, les mêmes dispositions que ci-dessus s'appliqueront,

- la rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat,

- la quote-part des dépenses visée ci-après § 7 "b" pour les blocs sanitaires et leur accès,

- tous frais des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'ensemble immobilier.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 2.

Toutefois, les dépenses de consommation d'eau chaude seront réparties entre les seuls propriétaires d'appartements, selon les mêmes fractions totalisées pour ces lots.

2°) - Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment

2/1 - Dans chacun des bâtiments

B, C ou D -

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées article VI - § B/1, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après § 9, pour le chauffage,

- les frais d'éclairage des parties communes intérieures,

- les frais de location, entretien, remplacement des compteurs généraux et divisionnaires d'électricité et d'eau entrant dans les parties communes définies à l'article VI - § B/1.

Ces charges seront réparties entre ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3.

2/2 - Entre tous les copropriétaires
du bâtiment A -

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VI - § B/2, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après § 9 pour le chauffage, seront répartis entre tous les copropriétaires de ce bâtiment suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3.

2/3 - Entre tous les propriétaires
d'appartements, de caves et de
réserves dans le bâtiment A -

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VI - § B/3,

- les frais d'éclairage des parties communes intérieures,

- les frais de location, entretien, remplacement des compteurs d'électricité et d'eau entrant dans les parties communes définies Article VI - § B/3.

Ces charges seront réparties entre ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3, totalisées pour l'ensemble des lots appartements, caves et réserves du bâtiment A.

3°) - Charges communes spéciales à tous
les copropriétaires d'appartements
dans un même bâtiment -

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées article VI - § C, à l'exclusion de ce qui sera dit § 8 pour les ascenseurs,

- les frais de renouvellement des boîtes à ordures.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 4.

4°) - Charges communes spéciales à tous les copropriétaires d'emplacements de garages privatifs dans un même garage -

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VI - § D,

- les frais d'éclairage des parties communes intérieures,

- les frais de location, entretien, remplacement des compteurs divisionnaires d'électricité, entrant dans les parties communes définies à l'Article VI - § D,

- les frais de renouvellement des boîtes à ordures s'il en existe et tous frais des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien du garage souterrain.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires d'emplacements de garage privatifs suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 5.

5°) - Charges communes spéciales à tous les copropriétaires d'emplacements de parking privatifs -

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VI - § E,

- les frais de renouvellement des boîtes à ordures s'il en existe et tous frais des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien du parking en surface.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires d'emplacements de parking privatifs suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 6.

6°) - Charges communes spéciales à certains copropriétaires du bâtiment C et des garages -

En raison de ce qui a été dit Article VI - § F et Article IX bis pour les couloirs reliant le bâtiment C et les garages, les frais d'entretien et de réparations grosses et menues concernant ces couloirs seront répartis entre les copropriétaires concernés suivant leurs quotes-parts de propriété dans les parties communes générales totalisées pour chaque groupe, soit :

- Garage NORD	4.050/	- Bâtiment C	19.041/
	23.091è	(cages 7 et 8)	23.091è
- Garage SUD	4.950/	- Bâtiment C	12.371/
	17.321è	(cage 6)	17.321è

7°) - Locaux collectifs et blocs sanitaires du bâtiment D -

a) - En conséquence de ce qui a été dit Article IX - § 2ème, alinéa 2, les dépenses d'entretien et de réparations grosses et menues (sauf le gros-oeuvre) afférentes à ces locaux, de même que les dépenses d'éclairage et de chauffage, seront supportées par tous les copropriétaires d'appartements au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales, totalisées pour l'ensemble de ces lots, à l'exclusion du chauffage qui est réparti comme ci-dessus - § 9.

b) - En suite des dispositions du même Article IX - § 2 alinéa 2 in-fine, les frais d'entretien et de réparations grosses et menues (sauf le gros-oeuvre) des deux blocs sanitaires ainsi que les dépenses d'éclairage et de consommation d'eau seront réparties comme ci-dessus § 1° (charges communes générales) du présent article XII.

Il en sera de même des dépenses d'entretien courant de la rampe d'accès au sous-sol du bâtiment D, ainsi qu'à la partie des couloirs dudit sous-sol, entre la rampe d'accès et les blocs sanitaires, en contrepartie de la servitude de passage prévue à l'article IX bis "SERVITUDES" qui précède, § 1.

8°) - Charges particulières d'ascenseurs -

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement d'ascenseur ainsi que les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement des compteurs électriques des ascenseurs (y compris l'indemnité de présence versée à la gardienne pour cet équipement), seront répartis dans chaque bâtiment entre les copropriétaires d'appartements au prorata de leur participation dans l'entretien des choses qui leur sont communes, multiplié par le coefficient d'étage suivant :

- Rez-de-chaussée ... -

- 1er étage . . . 0,75	- 5ème étage . . . 1,00
- 2ème étage . . . 0,85	- 6ème étage . . . 1,05
- 3ème étage . . . 0,90	- 7ème étage . . . 1,10
- 4ème étage . . . 0,95	- 8ème étage . . . 1,15

Ces charges font l'objet des fractions, arrondies selon l'usage, indiquées au tableau ci-après, colonne 7.

Si l'un des appartements vient à être utilisé pour l'exercice d'une profession libérale, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause. Toutefois, afin de ne pas modifier les tantièmes de charges d'ascenseur, ce supplément sera déduit des dépenses de l'exercice et le total ainsi diminué sera réparti entre tous les propriétaires participant auxdites charges d'ascenseur.

9°) - Chauffage -

Les dépenses d'exploitation (personnel, combustible, électricité, etc...) entraînées par le fonctionnement de la chaufferie ainsi que les dépenses d'entretien, de réparations grosses et menues et de remplacement afférentes aux installations communes de chauffage seront réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la surface retenue pour les lots à usage d'habitation, ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 8.

Dans le cas des locaux à usage commercial raccordés à l'installation de chauffage, la quote-part de leur participation sera déterminée, dans les mêmes conditions que ci-dessus, en fonction de la déperdition calorifique qui aura été retenue pour chaque local considéré.

10°) - Eléments d'équipement général -

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront. Il pourra notamment en être ainsi pour les propriétaires de locaux à usage commercial qui seraient raccordés au réseau d'antenne de télévision et de radiodiffusion, ou qui utiliseront les locaux des poubelles. Ils participeront dans ce cas à toutes les dépenses y afférentes, y compris le remplacement des boîtes à ordures, au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales.

TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES

NUMERO du LOT	Charges communes générales à tous les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier	Charges communes spéciales				Charges particulières d'ASCENSEURS	Surface retenue pour le chauffage (en m2)
		à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	à tous les copropriétaires d'appartements dans un même bâtiment	à tous les copropriétaires d'emplacements de garages privatifs dans un même garage	à tous les copropriétaires d'emplacements de parking privatifs		
1	2	3	4	5	6	7	8
<u>BATIMENT A</u>							
1	605	605	605			454	65
2	720	720	720			540	80
3	611	611	611			519	65
4	727	727	727			618	80

1	2	3	4	5	6	7	8
5	617	617	617			555	65
6	733	733	733			660	80
7	617	617	617			586	65
8	733	733	733			696	80
9	732	732	732			549	78
10	491	491	491			368	50
11	738	738	738			627	78
12	496	496	496			422	50
13	744	744	744			670	78
14	500	500	500			450	50
15	744	744	744			707	78
16	500	500	500			475	50
17	7	7					
18	7	7					
19	7	7					
20	7	7					
21	7	7					
22	7	7					
23	7	7					
24	7	7					
25	7	7					
26	7	7					
27	7	7					
28	7	7					
29	7	7					
30	7	7					
31	7	7					
32	7	7					

1	2	3	4	5	6	7	8
33	275	275					(9) Voir ci-dessus § "Chauffage" dernier alinéa
34	284	284					
35	172	172					
36	228	228					
37	172	172					
38	190	190					
39	253	253					
40	51	51					
41	35	35					
42	24	24					
43	52	52					
44	43	43					
45	51	51					
46	35	35					
47	24	24					
48	39	39					
<u>TOTAL</u>	<u>12.348/</u>	<u>12.348/</u>	<u>10.308/</u>			<u>8.896/</u>	<u>1.092</u>
<u>Bt A</u>	<u>100.000€</u>	<u>12.348€</u>	<u>10.308€</u>			<u>8.896€</u>	m2 (1)

(1) - non compris les commerces

BATIMENT B

61	386	386	386			-	37
62	616	616	616			462	65
63	616	616	616			462	65
64	621	621	621			528	65
65	621	621	621			528	65
66	626	626	626			563	65
67	626	626	626			563	65
68	626	626	626			595	65
69	626	626	626			595	65

1	2	3	4	5	6	7	8
70	514	514	514			-	51
71	605	605	605			-	65
72	862	862	862			646	92
73	616	616	616			462	65
74	869	869	869			739	92
75	621	621	621			528	65
76	876	876	876			788	92
77	626	626	626			563	65
78	876	876	876			832	92
79	626	626	626			595	65
80	7	7					
81	7	7					
82	7	7					
83	7	7					
84	7	7					
85	7	7					
86	7	7					
87	7	7					
88	7	7					
89	7	7					
90	7	7					
91	7	7					
92	7	7					
93	7	7					
94	7	7					
95	7	7					
96	7	7					
97	7	7					
98	7	7					

1	2	3	4	5	6	7	8
Loge							65
							(1)
<u>TOTAL</u>	12.588/	12.588/	12.455/			9.449/	1366
<u>Bt B</u>	100.000€	12.588€	12.455€			9.449€	m2

(1) - pour le calcul des avantages en nature.

BATIMENT C

121	727	727	727		545	80
122	598	598	598		448	65
123	733	733	733		623	80
124	618	618	618		525	65
125	739	739	739		665	80
126	623	623	623		561	65
127	745	745	745		708	80
128	628	628	628		597	65
129	752	752	752		752	80
130	633	633	633		633	65
131	758	758	758		796	80
132	639	639	639		671	65
133	764	764	764		840	80
134	644	644	644		708	65
135	764	764	764		879	80
136	644	644	644		741	65
137	605	605	605		-	65
138	514	514	514		-	51
139	616	616	616		462	65
140	752	752	752		564	78
141	621	621	621		528	65
142	758	758	758		644	78
143	626	626	626		563	65

1	2	3	4	5	6	7	8
144	764	764	764			688	78
145	632	632	632			600	65
146	770	770	770			731	78
147	637	637	637			637	65
148	777	777	777			777	78
149	642	642	642			674	65
150	783	783	783			822	78
151	648	648	648			713	65
152	789	789	789			868	78
153	648	648	648			745	65
154	789	789	789			907	78
155	605	605	605			-	65
156	386	386	386			-	37
157	616	616	616			462	65
158	616	616	616			462	65
159	621	621	621			528	65
160	621	621	621			528	65
161	626	626	626			563	65
162	626	626	626			563	65
163	632	632	632			600	65
164	632	632	632			600	65
165	637	637	637			637	65
166	637	637	637			637	65
167	642	642	642			674	65
168	642	642	642			674	65
169	642	642	642			706	65
170	642	642	642			706	65
171	386	386	386			-	37
172	616	616	616			462	65
173	616	616	616			462	65
174	621	621	621			528	65

1	2	3	4	5	6	7	8
175	621	621	621			528	65
176	626	626	626			563	65
177	626	626	626			563	65
178	632	632	632			600	65
179	632	632	632			600	65
180	637	637	637			637	65
181	637	637	637			637	65
182	642	642	642			674	65
183	642	642	642			674	65
184	642	642	642			706	65
185	642	642	642			706	65
186	7	7					
187	7	7					
188	7	7					
189	7	7					
190	7	7					
191	7	7					
192	7	7					
193	7	7					
194	7	7					
195	7	7					
196	7	7					
197	7	7					
198	7	7					
199	7	7					
200	11	11					
201	7	7					
202	7	7					
203	7	7					
204	7	7					
205	7	7					

1	2	3	4	5	6	7	8
206	7	7					
207	7	7					
208	7	7					
209	7	7					
210	7	7					
211	7	7					
212	7	7					
213	7	7					
214	7	7					
215	7	7					
216	7	7					
217	7	7					
218	7	7					
219	7	7					
220	7	7					
221	7	7					
222	7	7					
223	7	7					
224	7	7					
225	7	7					
226	7	7					
227	7	7					
228	7	7					
229	7	7					
230	7	7					
231	7	7					
232	7	7					
233	7	7					
234	7	7					
235	7	7					
236	7	7					

1	2	3	4	5	6	7	8
237	7	7					
238	7	7					
239	7	7					
240	7	7					
241	7	7					
242	7	7					
243	7	7					
244	7	7					
245	7	7					
246	7	7					
247	7	7					
248	7	7					
249	7	7					
250	7	7					
Loge							65
							(1)
<u>TOTAL</u>	42.880/	42.880/	42.421/			38.295/	4444
<u>Bt C</u>	100.0000	42.8800	42.4210			38.2950	m2

(1) - pour le calcul des avantages en nature.

<u>BATIMENT D</u>							
281	376	376	376			-	37
282	616	616	616			-	65
283	625	625	625			469	65
284	625	625	625			469	65
285	631	631	631			536	65
286	631	631	631			536	65
287	636	636	636			572	65
288	636	636	636			572	65
289	636	636	636			604	65
290	636	636	636			604	65

1	2	3	4	5	6	7	8
291	616	616	616			-	65
292	495	495	495			-	51
293	734	734	734			550	80
294	646	646	646			484	68
295	510	510	510			382	51
296	740	740	740			629	80
297	651	651	651			553	68
298	529	529	529			450	51
299	746	746	746			671	80
300	657	657	657			591	38
301	533	533	533			480	51
302	746	746	746			709	80
303	657	657	657			624	68
304	533	533	533			506	51
305	616	616	616			-	65
306	495	495	495			-	51
307	625	625	625			469	65
308	752	752	752			564	78
309	631	631	631			536	65
310	758	758	758			644	78
311	636	636	636			572	65
312	764	764	764			688	78
313	636	636	636			604	65
314	764	764	764			726	78
315	7	7					
316	7	7					
317	7	7					
318	7	7					
319	7	7					
320	7	7					

1	2	3	4	5	6	7	8
321	7	7					
322	7	7					
323	7	7					
324	7	7					
325	7	7					
326	7	7					
327	7	7					
328	7	7					
329	7	7					
330	7	7					
331	7	7					
332	7	7					
333	7	7					
334	7	7					
335	7	7					
336	7	7					
337	7	7					
338	7	7					
339	7	7					
340	7	7					
341	7	7					
342	7	7					
343	7	7					
344	7	7					
345	7	7					
346	7	7					
347	7	7					
348	7	7					
<u>TOTAL</u>	<u>21.756/</u>	<u>21.756/</u>	<u>21.518/</u>			<u>15.794/</u>	<u>2222</u>
<u>Bt D</u>	<u>100.000</u>	<u>21.756</u>	<u>21.518</u>			<u>15.794</u>	<u>m2</u>

1	2	3	4	5	6	7	8
<u>PARKING</u>							
401	42				42		
402	42				42		
403	42				42		
404	42				42		
405	42				42		
406	42				42		
407	42				42		
408	42				42		
409	42				42		
410	42				42		
411	42				42		
412	42				42		
413	42				42		
414	42				42		
415	42				42		
416	42				42		
417	42				42		
418	42				42		
419	42				42		
420	42				42		
421	42				42		
422	42				42		
423	42				42		
424	42				42		
425	42				42		
426	42				42		
427	42				42		
428	42				42		
429	42				42		

1	2	3	4	5	6	7	8
430	42				42		
431	42				42		
432	42				42		
433	42				42		
434	42				42		
TOTAL 1.428/ PARKING 100.000€					1.428/ 1.428€		
GARAGE NORD							
501	90			90			
502	90			90			
503	90			90			
504	90			90			
505	90			90			
506	90			90			
507	90			90			
508	90			90			
509	90			90			
510	90			90			
511	90			90			
512	90			90			
513	90			90			
514	90			90			
515	90			90			
516	90			90			
517	90			90			
518	90			90			
519	90			90			
520	90			90			
521	90			90			

1	2	3	4	5	6	7	8
522	90			90			
523	90			90			
524	90			90			
525	90			90			
526	90			90			
527	90			90			
528	90			90			
529	90			90			
530	90			90			
531	90			90			
532	90			90			
533	90			90			
534	90			90			
535	90			90			
536	90			90			
537	90			90			
538	90			90			
539	90			90			
540	90			90			
541	90			90			
542	90			90			
543	90			90			
544	90			90			
545	90			90			
<u>TOTAL</u>	<u>4.050/</u>			<u>4.050/</u>			
<u>Garage</u>	<u>100.000€</u>			<u>4.050€</u>			
<u>NORD</u>							
<u>GARAGE SUD</u>							
601	90			90			
602	90			90			

1	2	3	4	5	6	7	8
603	90			90			
604	90			90			
605	90			90			
606	90			90			
607	90			90			
608	90			90			
609	90			90			
610	90			90			
611	90			90			
612	90			90			
613	90			90			
614	90			90			
615	90			90			
616	90			90			
617	90			90			
618	90			90			
619	90			90			
620	90			90			
621	90			90			
622	90			90			
623	90			90			
624	90			90			
625	90			90			
626	90			90			
627	90			90			
628	90			90			
629	90			90			
630	90			90			
631	90			90			
632	90			90			

1	2	3	4	5	6	7	8
633	90			90			
634	90			90			
635	90			90			
636	90			90			
637	90			90			
638	90			90			
639	90			90			
640	90			90			
641	90			90			
642	90			90			
643	90			90			
644	90			90			
645	90			90			
646	90			90			
647	90			90			
648	90			90			
649	90			90			
650	90			90			
651	90			90			
652	90			90			
653	90			90			
654	90			90			
655	90			90			
<u>TOTAL</u>	4.950/			4.950/			
<u>Garage</u>	100.0000			4.9500			
<u>SUD</u>							

1	2	3	4	5	6	7	8
- RECAPITULATION GENERALE -							
Bât	12348/	12348/	10308/			8896/	(1) 1092
A	100000è	12348è	10308è			8896è	m2
Bât	12588/	12588/	12455/			9449/	1366
B	100000è	12588è	12455è			9449è	m2
Bât	42880/	42880/	42421/			38295/	4444
C	100000è	42880è	42421è			38295è	m2
Bât	21756/	21756/	21518/			15794/	2222
D	100000è	21756è	21518è			15794è	m2
Par-	1428/				1428/		
king	100000è				1428è		
Garage	4050/			4050/			
NORD	100000è			4050è			
Garage	4950/			4950/			
SUD	100000è			4950è			
TOTAL	100.000/100.000è						
=====							
(1) - non compris les commerces.							

ARTICLE XIII

REGLEMENT DES CHARGES

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque copropriétaire dès son entrée en jouissance, et ensuite dans les huit premiers jours de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le Syndic, en fonction de la quote-part incombant à chaque copropriétaire.

Toutefois, le Syndic pourra demander des acomptes mensuels et présenter des comptes trimestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation, dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire.

Les sommes versées à titre de provision ne seront pas productives d'intérêts.

Les trimestres pourront ne pas coïncider avec les trimestres civils.

1°) - Règlements -

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de l'approbation des comptes par l'Assemblée, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte-tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

2°) - Absence d'occupation - Non usage -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

3°) - Aggravation des charges -

Les propriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les dégâts qui seraient causés aux plantations des abords par les enfants au cours de leurs jeux, et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

4°) - Solidarité -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisiblement responsables entre eux vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

5°) - Aliénation - Avis du Syndicat -

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 notification 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.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

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 reste tenu, vis-à-vis du Syndic, 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 par lettre recommandée avec 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 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.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Il en sera de même au cas où le prix de la vente est payé hors la vue du notaire, au cas de donation et au cas de charges hypothécaires ou privilégiées supérieures au prix de la cession.

Sous réserve des dispositions de l'article 33 de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, les acquéreurs successifs sont tenus au paiement, pour la part échéant au lot objet de mutation, des termes dûs à leur échéance par le Syndicat de copropriété à des organismes de crédit et concernant le financement de travaux ou services afférent aux parties communes, quelle qu'ait été la date de la décision de financement ou d'attribution des prêts.

6°) - Garantie -

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divisées et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes générales et spéciales.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.I du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE CINQUIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE XIV

1°) - Responsabilité civile - Accidents -

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part dans les parties communes générales. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis

le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Les ascenseurs feront l'objet d'une disposition spéciale de la police d'assurances.

2°) - Mobilier - Matériels - Marchandises -

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'électricité, son mobilier, matériels, marchandises, et tous embellissements ayant un caractère artistique, apportés par lui, pour la décoration de ses locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

3°) - Ensemble immobilier -

L'ensemble immobilier devra toujours être assuré avec le mobilier et le matériel commun, contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et les dégâts des eaux. Cette assurance s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers, matériels, marchandises et embellissements dont il a été parlé à l'alinéa ci-dessus.

4°) - Montant des garanties -

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

5°) - Sinistre -

En cas de sinistre, l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic.

- a) - si le sinistre affecte moins
de la moitié d'un bâtiment
(les garages étant également considérés
comme bâtiments) :

La remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. L'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment sinistrés partiellement, chacun dans la proportion de sa quote-part dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, es-qualités, aura à couvrir.

- b) - si le sinistre affecte au moins
la moitié d'un bâtiment (les garages
étant également considérés comme
bâtiments) :

L'Assemblée Générale des propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré sera réunie et statuera, à la majorité des voix des copropriétaires intéressés, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification du bâtiment sinistré. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le mode et les époques de versement des suppléments seront déterminés par l'Assemblée Générale.

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

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XIII - § 6 ci-dessus.

6°) - Opposabilité - Hypothèque -

L'exécution des conventions du présent article XIV et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divisée et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la Loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE SIXIEME

ARTICLE XV

SERVICE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Syndic fait assurer les services communs de l'ensemble immobilier par deux gardiennes et, éventuellement, tout autre personnel qu'il recrute et peut congédier.

Sauf dispositions contraires de la législation du travail, les gardiennes sont engagées par trimestre et peuvent être congédiées après préavis d'usage. Les gardiennes exécutent les ordres du Syndic et ont droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Les gardiennes habitent dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il leur est interdit de louer aucune des pièces à elles affectées.

Les gardiennes devront être congédiées si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite Article XVIII, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat.

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XVI

S Y N D I C

1°) - Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la réglementation en vigueur.

2°) - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de l'ensemble immobilier et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) - 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 et en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

4°) - Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

5°) - Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, et détient les archives du Syndicat.

6°) - Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) - Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) - Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter, sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure à QUATRE MILLE FRANCS par opération. Ce chiffre sera révisé automatiquement, au premier janvier de chaque année, en fonction des variations de l'indice de la construction publié, par l'Institut National de Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date du présent règlement.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues Article XVIII - § 12, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées, etc.) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) - Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

10°) - Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la Loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) - Le Syndic représente le syndicat des propriétaires dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) - Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°) - A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du Lieu de situation de l'immeuble auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) - En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) - Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la réglementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des propriétaires.

ARTICLE XVII

CONSEIL SYNDICAL

1°) - Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de l'ensemble immobilier et pour donner en

même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale pourra chaque année désigner SEPT délégués à la majorité prévue Article XVIII - § 12 A, qui formeront le Conseil Syndical.

2°) - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils 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 d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3°) - 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.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'Article XVIII - § 12 A, notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé Article XVI - § 8.

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

4°) - Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

5°) - Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

CHAPITRE HUITIEME

ARTICLE XVIII

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

ASSEMBLEES GENERALES

1°) - Syndicat -

Les différents propriétaires des locaux composant l'ensemble immobilier sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

2°) - Dénomination - Durée - Siège -

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat des propriétaires de l'Ensemble Immobilier Résidence MONTALEAU - 2, 2 bis, 4, 4 bis, 6, 6 bis, 8, 10, 12 Rue Montaleau et 1, 3 Place de la Gare à SUCY-en-BRIE (Val-de-Marne)" et durera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé dans la loge d'une des gardiennes de l'ensemble immobilier.

3°) - Représentation du Syndicat -

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

4°) - Assemblée - Convocations -

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation où s'il n'y a pas de Conseil Syndical tout copropriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité

prévue Article XVIII - § 12 A pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des propriétaires, ayant pour objet de désigner le Syndic, pourra être convoquée par le propriétaire le plus diligent.

5°) - Forme et délai de convocation -

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

6°) - Mandataires -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion, auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire pris parmi les autres propriétaires. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

7°) - Indivision -

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 désigner leur délégué,

Les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

8°) - Bureau -

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assure le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

9°) - Voix -

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possèdera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

10°) - Mode de votation -

Le vote aura lieu au choix du Président, soit à mainlevée, soit sur appel nominal.

11°) - Majorité -

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées à l'article XVIII - Alinéas 4 et 5. Les résolutions seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte-tenu, éventuellement, de la réduction de voix visée au § 9 ci-dessus et sous réserve de ce qui sera dit

ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, la majorité en nombre sera prépondérante ; s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartiendra au groupe où figure le copropriétaire ayant la plus grande quote-part de propriété dans les parties communes.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges visées Article X et suivants, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, procédé pour chaque catégorie de charges particulières à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

12°) - Pouvoirs de l'Assemblée -
Majorités extraordinaires -
Unanimité -

A/ - MAJORITE ABSOLUE -

Pour être valablement adoptées les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées à l'Article XVIII - § 11, mais pour un acte ou une décision expressément déterminée.

- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci.

- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

- Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de dispositions sur les parties communes, ou sur les droits

accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle Assemblée Générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 11 ci-dessus. 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 Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues au 2ème alinéa du § 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

B/ - DOUBLE MAJORITE -

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après, devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 12 A du présent article.

- La modification du présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existant, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux, présentant un caractère d'amélioration, soient conformes à la destination du présent ensemble immobilier.

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

C/ - UNANIMITE -

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif et de la décision d'aliéner le droit de surélévation.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

13°) - Votes particuliers -

Assemblées spéciales -

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les parties communes dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et, sous résér-

ve des dispositions du § 9 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés. Les dispositions relatives à la tenue des Assemblées Générales sont applicables à ces Assemblées particulières.

14°) - Procès-verbaux - Copies -

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

15°) - Opposabilité -

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée et les incapables.

16°) - Droit de lever les copies -

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les Assemblées.

- 101 -

- P U B L I C I T E -

Les présentes seront publiées au TROISIEME BUREAU
des HYPOTHEQUES de CRETEIL.

FAIT à PARIS,

4 Place Raoul Dautry (15è)

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE

ET ONZE,

le dix février.