

EDDI
B490: 500 F
Sal: 100 F

TOTAL: 600 F

SALAIRES

PUBLICATI...

011529

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE
LE 27^{me} mai
A PARIS (9ème) 52 rue de la Victoire
Au siège de la société "ABEILLE ASSURANCES"

Maitre Gabriel VIDALENC, notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Yann UGUEN et Gabriel VIDALENC, notaires associés" titulaire d'un office notarial sis à PARIS (16ème arrondissement) 4 rue de la Pompe, soussigné,

A REÇU le présent acte authentique contenant DEPOT DE PIECE, à la requête de :

Madame Joëlle CHAUVIN, directeur immobilier,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

la société anonyme dénommée ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS entreprise régie par le code des assurances, au capital de 358.400.000 F dont le siège est à PARIS 9ème 52, rue de la Victoire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 306 522 665 (76 B 04218),

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil d'administration en date du 29 février 1996 dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé à un acte de dépôt au rang des minutes de l'office notarial sus dénommé en date du 25 mars 1996.

Laquelle es-qualités a, par ces présentes, déposé au notaire associé soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques quand et à qui il appartiendra, savoir :

Un exemplaire original d'un acte sous seings privés sur cent quatorze pages en date à PARIS du 27^{me} mai 1996 contenant état descriptif de division et règlement de copropriété sur un immeuble ci-après désigné, établi par Monsieur Jean-Pierre DUFOUR, Expert en Copropriété et Estimation Immobilière à PARIS (20ème) 23, rue Olivier -Metra.

Audit acte, il a été annexé les plans ci-après visés :

- ANNEXE 1 - Plan du rez-de-chaussée du lot volume 4000,
- ANNEXE 2 - Plan du premier sous-sol du lot volume 4000;
- ANNEXE 3 - Plan du deuxième sous-sol du lot volume 4000,

EDDI pour l'acte volume 4000

A

Lesquelles pièces sont demeurées ci-annexées après mention.

MENTION des présentes est consentie pour avoir lieu partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, il est apporté les précisions ci-après:

DESIGNATION

IMMEUBLE à PARIS 19ème, 1 à 13 rue Louise Thuliez

Les biens et droits immobiliers objet des présentes, dépendent d'un ensemble immobilier situé à PARIS 19ème, 1 à 9 rue des Lilas, 1 à 13 rue Louise Thuliez, 48 à 52 rue Compans et 2 impasse Compans, d'une contenance superficielle de 7.334,10 m².

Cadastré section DY numéro 10, lieudit "1 rue des Lilas" pour une contenance de 73 ares.

Observation étant ici faite :

1. que l'identification ci-dessus précisée de la parcelle de terrain dont font partie les lots ci-après désignés, résulte d'une décision de numérotage délivrée par la Préfecture de PARIS, le 29 mai 1972, et dont l'original est demeuré annexé après mention à la minute de l'état descriptif de division énoncé sous la seconde observation ci-après ;

2. que l'ensemble immobilier ci-dessus désigné forme le lot numéro QUATRE d'un plus grand ensemble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division, exclusif de toute co-propriété, reçu par Me BONNEL, notaire à PARIS, le 7 octobre 1974, publié au 11ème bureau des hypothèques de PARIS, le 29 octobre 1974, volume 1998 numéro 15.

3. que ledit quatrième lot issu de l'état descriptif de division qui précède, a lui-même fait l'objet d'un second état descriptif reçu par ledit Me BONNEL, suivant acte du même jour (7 octobre 1974), publié au 11ème bureau des Hypothèques de PARIS, le 16 décembre 1974, volume 2057 numéro 10.

Cet état descriptif divise l'ensemble immobilier en 13 lots comprenant chacun des parties privatives et une quote-part de parties communes générales à l'ensemble des co-propriétaires.

4. que l'état descriptif de division a fait l'objet d'un acte rectificatif dressé par le même notaire, le 26 novembre 1974, publié le 16 décembre 1974,

AS

volume 2057 numéro 11 : changement de numérotation des 13 lots précédents, numérotés 101 à 113.

Cet ensemble comprend notamment

1. - Un immeuble à usage de garages de deux niveaux en sous-sols.

ANNULATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN DATE DU 7 OCTOBRE 1974

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIDALENC, Notaire soussigné, le 25 avril 1996 il a été annulé purement et simplement

1/ l'état descriptif de division reçu par maître BONNEL, notaire à PARIS, le 7 octobre 1974, publié au 11ème bureau des hypothèques de PARIS le 16 décembre 1974, volume 2057 n° 10.

2/ le rectificatif par maître BONNEL, notaire à PARIS, le 26 novembre 1974, publié au 11ème bureau des hypothèques de PARIS le 16 décembre 1974, volume 2057 n° 11.

Une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au 11ème Bureau des Hypothèques de PARIS.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le présent état descriptif de division en copropriété s'applique à un immeuble édifié dans l'emprise du lot volume 4000 de l'état descriptif de division en volumes établi suivant acte sous seings privés en date à PARIS du

dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître VIDALENC, Notaire soussigné, le

Une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au 11ème Bureau des Hypothèques de PARIS.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE
"ORIENT-OCCIDENT"

Il a été créé une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) regroupant tous les propriétaires des lots de volumes constituant l'ensemble immobilier.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 28 mars 1976

dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître VIDALENC, Notaire soussigné, le même jour
il a été établi savoir :

- les statuts de l'Association Syndicale dénommée Association Foncière Urbaine Libre "Orient-Occident",
- le règlement intérieur de l'ensemble immobilier, dénommé "Orient-Occident".

Une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au 11ème Bureau des Hypothèques de PARIS.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens sont la propriété de la société ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS (RCS B 306 522 665 - 76 B 04218) ainsi qu'il va être expliqué :

Apport entre ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS (RCS PARIS B 308 049 774 - 74 B 3613) et ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS (RCS B 306 522 665 - 76 B 04218)

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 5 octobre 1994, la société ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS (B 308 049 774 - 74 B 3613) a fait apport à la société alors dénommée ASSUROP (B 306 522 665 - 76 B 04218) de divers biens dont notamment les biens objet des présentes.

Suivant délibération de l'assemblée générale mixte en date du 15 décembre 1994, la société ASSUROP (B 306 522 665 - 76 B 04218) a approuvé l'apport et décidé le changement de dénomination en celle actuelle de ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS et le transfert du siège social au 52 rue de la Victoire à PARIS 9ème.

Suivant décisions de l'actionnaire unique, la société dénommée ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS (RCS 74 B 3613) a approuvé l'apport.

Les originaux de ces pièces ont été déposés au rang des minutes de Maître VIDALENC, suivant acte reçu par ce dernier contenant également réitération des apports immobiliers le 17 février 1995.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 11ème bureau des hypothèques de PARIS le 12 janvier 1996, volume 1996P n° 223.

DS

RECONNAISSANCE D'ECRITURE

Madame CHAUVIN es-qualités reconnaît comme émanant bien d'elle même les paraphes et les signatures apposés sur les actes et plans objet du présent dépôt, voulant et entendant qu'au moyen de cette reconnaissance de son écriture et de sa signature, le présent acte ait les effets attachés à l'authenticité.

DONT ACTE sur CINQ PAGES

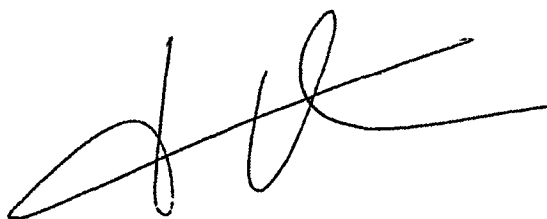
Fait et passé aux date et lieu sus indiqués.

Après lecture des présentes par Madame Corinne EL-MALEK Clerc de notaire, habilitée et assermentée à cet effet, la signature du requérant a été par elle recueillie.

Le présent acte est également signé à cette dernière date par le Clerc habilité et par le notaire associé, tous deux domiciliés en l'office notarial.

Ledit acte contenant :

- barre tirée dans des blancs
- ligne rayée nulle
- chiffre rayé nul
- blanc batonné
- mot rayé nul
- renvoi



Suit la tenue Polkeza de d'une Partie des Armetes

6
le 29 MAI 1998
REGLEMENT DE COPROPRIETE

EXPOSE PRELIMINAIRE

CLAUSES PARTICULIERES A L'IMMEUBLE ET
SERVITUDES

A - Clause particulière

Tout copropriétaire possédant un emplacement de voiture, un emplacement de moto etc.. dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc.... devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

B - Servitudes

L'immeuble objet du présent règlement de copropriété est grevé des servitudes résultant de l'état descriptif de division en volumes immobiliers et du cahier des charges; il est en outre soumis aux dispositions du règlement intérieur.

C - Urbanisme

Les pièces d'urbanisme sont demeurées annexées en fin des présentes.

CECI EXPOSE

Le soussigné établit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ci-après conformément aux dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et de son décret d'application numéro 67-223 du 17 mars 1967

AB

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Chapitre I

Article 1

Désignation générale

Le présent état descriptif de division en copropriété s'applique à un immeuble édifié dans l'emprise d'un volume constituant le lot n°4000 de l'état descriptif de division en volumes immobiliers, ayant pour assiette foncière le terrain sis à :

PARIS 19^{ème} Arrondissement

1 à 13 rue Louise Thuliez
48, 50 et 52 rue Compans
2 et 4 rue Eugénie Cotton
1 à 9 rue des Lilas

LOT numéro QUATRE MILLE (VOLUME 4000)

Le lot numéro QUATRE MILLE comprend:

Un volume, fractionné pour sa description plus aisée en 10 parties définies comme suit:

Fraction "a"

De l'altitude inférieure moyenne 104,00 correspondant à l'altitude supérieure du tréfonds
à l'altitude supérieure moyenne 108,05 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas du premier sous-sol Pour une surface de base de 3364 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 2, 9, 10, 11 et 12 ci-annexés

Fraction "b"

De l'altitude inférieure moyenne 104,00 correspondant à l'altitude supérieure du tréfonds
à l'altitude supérieure moyenne 107,50 environ,
correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du premier sous-sol à cet endroit

Pour une surface de base de 47 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 2 et 12 ci-annexés

Fraction "c"

De l'altitude inférieure moyenne 108,05 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas du premier sous-sol

à l'altitude supérieure moyenne 112,20 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas du rez-de-chaussée

Pour une surface de base de 2113 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 3, 9, 11 et 13 ci-annexés

Fraction "d"

De l'altitude inférieure moyenne 108,05 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas du premier sous-sol

à l'altitude supérieure moyenne 113,86 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas du rez-de-chaussée à cet endroit

Pour une surface de base de 69 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 3, 11

et
13 ci-annexés

AS

Fraction "e"

De l'altitude inférieure moyenne 108,05 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du premier sous-sol

à l'altitude supérieure moyenne 113,10 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du rez-de-chaussée à cet endroit

Pour une surface de base de 57 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 3, 11

et

13 ci-annexés

Fraction "f"

De l'altitude inférieure moyenne 108,05 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du premier sous-sol

à l'altitude supérieure moyenne 113,15 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du rez-de-chaussée à cet endroit

Pour une surface de base de 101 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 3 et

13

ci-annexés

Fraction "g"

De l'altitude inférieure moyenne 108,05 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du 1er sous-sol.

à l'altitude supérieure moyenne 112,50 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 45 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 3 et

13

ci-annexés

Fraction "h"

De l'altitude inférieure moyenne 112,20 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du rez-de-chaussée à cet endroit

à l'altitude supérieure moyenne 117,70 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du premier étage

Pour une surface de base de 11 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 4,
5 et 14 ci-annexés

Fraction "i"

De l'altitude inférieure moyenne 112,20 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du rez-de-chaussée à cet endroit à l'altitude supérieure moyenne 117,50
environ, correspondant

à la face supérieure de la dalle formant le plancher haut du
rez-de-chaussée à cet endroit (y compris l'étanchéité et sa protection, mais
non compris les éléments de drainage, la terre végétale, le polystyrène, les
revêtements superficiels, etc...situés au-dessus de la protection de
l'étanchéité qui sont compris dans le volume supérieur), dont l'altitude
moyenne de la face supérieure finie des passages piétonniers est de 117,70
environ ,

Pour une surface de base de 19 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 4,
5, 9, 11 et 14 ci-annexés

PS

11

Fraction "j"

De l'altitude inférieure moyenne 112,20 environ,
correspondant à la face supérieure finie de la dalle formant le plancher bas
du rez-de-chaussée à cet endroit

à l'altitude supérieure moyenne 117,10 environ,
correspondant
à la face supérieure de la dalle formant le plancher haut du rez-de-chaussée
à cet endroit (y compris l'étanchéité et sa protection, mais non compris les
éléments de drainage, la terre végétale, le polystyrène, les revêtements
superficiels, etc...situés au-dessus de la protection de l'étanchéité qui sont
compris dans le volume supérieur), dont l'altitude moyenne de la face
supérieure finie des passages piétonniers est de 117,30 environ .

Pour une surface de base de 136 m²

Telle que représentée sous teinte vert foncé sur les plans 4,
5, 9, et 14 ci-annexés


DS

Le tout résumé dans le tableau suivant:

Fraction	Surface (m2)	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude Supérieure Moyenne
"a"	3364	(104,00)	(108,05)
"b"	47	(104,00)	(107,50)
"c"	2113	(108,05)	(112,20)
"d"	69	(108,05)	(113,86)
"e"	57	(108,05)	(113,10)
"f"	101	(108,05)	(113,15)
"g"	45	(108,05)	(112,50)
"h"	11	(112,20)	(117,70)
"i"	19	(112,20)	(117,50)
"j"	136	(112,20)	(117,10)

La propriété de ce volume, et de la construction comprise à l'intérieur de ce volume comprenant des emplacements de voitures et de deux roues, avec leurs annexes.

SERVITUDES

 Le lot n°4000 (Volume 4000) est grevé des servitudes et charges constituées aux termes du présent état descriptif de division et des servitudes particulières ci-après.

Servitudes particulières grevant le lot n° 4000 (Volume 4000)

- Ce lot est grevé d'une servitude d'appui au profit des lots de volume 2000, 3000, 7000, 10000, 11000, 13000, 18000, 19000, 20000, 21000, 24000 et 25000 ;
- Ce lot est grevé d'une servitude de passage au profit des lots de volume 2000 et 3000 pour l'accès aux locaux vide-ordures, ainsi que pour le transfert des ordures ménagères jusqu'au lot de volume 20000 (pour le véhicule amenant les ordures ménagères au rez-de-chaussée).
- Ce lot est grevé d'une servitude de stationnement au profit du lot de volume 20000 (pour le véhicule amenant les ordures ménagères au rez-de-chaussée).
- Ce lot supportera les obligations résultant des mitoyennetés verticales avec les lots de volume 2000, 3000, 6000, 7000, 10000, 13000, 8000, 9000, 23000, 25000.
- Ce lot est grevé d'une servitude de passage (piétons et véhicules), au profit des lots de volume 6000, 8000, 9000, 10000 et 11000 pour toutes personnes (avec le matériel) habilitée à pénétrer dans ces locaux.
- Ce lot supportera les obligations résultant des mitoyennetés éventuelles avec l'immeuble : 6 à 28, Rue Eugène Cotton et 11 à 23, rue des Lilas, cadastré section 1903 DY n° 11.

Servitudes particulières bénéficiant au lot n° 4000 (Volume 4000)

- Ce lot bénéficie d'une servitude d'implantation de fondations (semelles ou autres) à l'intérieur du lot de volume 1000.
- Ce lot bénéficie d'une servitude permettant l'exécution de tous travaux à l'intérieur du lot de volume 1000.
- Ce lot bénéficie d'une servitude d'appui sur les lots de volume 1000, 3000.

AS

14

- Ce lot bénéficie d'une servitude d'alimentation électrique par les lots de volume 11000 et 23000.
- Ce lot bénéficie d'une servitude de reports d'alarmes à l'intérieur du local compris dans le lot de volume 21000.
- Ce lot bénéficie d'une servitude d'alimentation en eau par les lots de volume 9000 et 10000.
- Ce lot bénéficie d'une servitude d'implantation d'un groupe électrogène de secours à l'intérieur du lot de volume 6000.
- Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur les lots 2000, 3000, 5000, 7000, 24000 et 25000.
- Ce lot bénéficie d'une servitude d'implantation d'éléments d'équipement à l'intérieur du lot de volume 8000, pour la protection incendie par " réseau sprinklers ".
- Ce lot bénéficie d'une servitude de dépôt d'ordures à l'intérieur du lot de volume 20000 et pour ce faire, d'une servitude de passage à l'intérieur du lot de volume 25000.

Article 2

Description

Cet immeuble comprend:

En infrastructure

Au deuxième sous-sol, emplacements de voitures et circulations

Au premier sous-sol, emplacements de voitures, emplacements de deux roues et circulations.

En superstructure

Au rez-de-chaussée, escaliers et rampe .

AS

Le tout conformément aux plans dont l'énumération figure ci-dessous à l'article 3, tel que cet immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Article 3

Plans

Aux présentes sont demeurés annexés les plans ci-après, dressés par Monsieur Jean Pierre DUFOUR, expert en copropriété, 23 rue Olivier Métra-75020 PARIS, savoir :

- plan du rez-de-chaussée.
- plan du premier sous-sol.
- plan du deuxième sous-sol.

sur lesquels plans figurent les différents lots ci-après désignés, identifiés par leur numéro respectif, tous les autres locaux, espaces constituant des parties communes.

Chapitre II

**DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES
ET PARTIES PRIVATIVES**

Article 4

Généralités

L'immeuble est divisé:

1° - En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division ci-après et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier et dont il a la jouissance.

2° - En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué ci-après et qui sont

15

16

affectées à l'usage ou à l'utilité de tous dans les conditions du présent règlement de copropriété;

Article 5

Définition des parties privatives

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-après, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 6

Définition des parties communes

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Elles sont qualifiées de "parties communes générales"

Les parties communes générales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot à l'état descriptif de division ci-après.

Parties communes générales

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- La propriété du volume constituant le lot 4000 de l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier sis à:

PARIS 19^{ème} Arrondissement

1 à 13 rue Louise Thuliez

48, 50 et 52 rue Compans

2 et 4 rue Eugénie Cotton

1 à 9 rue des Lilas

16

Les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir, et notamment celles résultant de l'état descriptif de division en volumes immobiliers.

- les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité de la construction : voiles, piliers, poteaux, etc... et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs ;
- les gaines de ventilation;
- les dalles formant planchers bas et planchers hauts de la construction ;
- les cages des escaliers ;
- la rampe d'accès et de sortie, depuis la rue des Lilas;
- les aires de circulation pour véhicules automobiles, situées au premier et au deuxième sous-sols;
- la rampe reliant ces deux niveaux;
- les postes d'eau et les canalisations correspondantes, s'il en existe;
- la porte avec son système de fermeture, appareils et accessoires.
- le matériel et équipement de lutte contre l'incendie;
- le réseau d'assainissement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosse de décantation, pompes de relevage, etc.....)
- l'éclairage et l'éclairage de sécurité;
- les installations de ventilation;
- les canalisations et les réseaux propres aux emplacements de voitures.

Article 7

Indivision forcée

Les parties communes et les droits qui leur sont rattachés sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux; elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Chapitre III

Article 8

Division par lots

I - L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de 186 lots numérotés de 4001 à 4186 inclus

La désignation des lots est établie dans l'état descriptif de division.

Elle comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des parties communes générales, telles que ces parties sont définies à l'article 6 ci-dessus

L'identification des lots se fait en tant que besoin par référence aux plans ci-annexés, dont la liste est donnée à l'article 3 ci-dessus.

CS

Article 9

Désignation des lots

PREMIER SOUS-SOL

LOT N° 4001

- L'emplacement de voiture n° 1
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4002

- L'emplacement de voiture n° 2
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4003

- L'emplacement de voiture n° 3
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4004

- L'emplacement de voiture n° 4
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4005

- L'emplacement de voiture n° 5
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4006

- L'emplacement de voiture n° 6
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4007

- L'emplacement de voiture n° 7
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4008

- L'emplacement de voiture n° 8
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4009

- L'emplacement de voiture n° 9
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

à reporter 495

report 495

LOT N° 4010

- L'emplacement de voiture n° 10
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4011

- L'emplacement de voiture n° 11
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4012

- L'emplacement de voiture n° 12
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4013

- L'emplacement de voiture n° 13
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4014

- L'emplacement de voiture n° 14
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4015

- L'emplacement de voiture n° 15
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4016

- L'emplacement de voiture n° 16
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4017

- L'emplacement de voiture n° 17
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4018

- L'emplacement de voiture n° 18
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

à reporter 990

	report	
<u>LOT N° 4019</u>		
- L'emplacement de voiture n° 19		
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci		55
<u>LOT N° 4020</u>		
- L'emplacement de voiture n° 20		
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci		55
<u>LOT N° 4021</u>		
- L'emplacement de voiture n° 21		
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci		55
<u>LOT N° 4022</u>		
- L'emplacement de voiture n° 22		
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci		65
<u>LOT N° 4023</u>		
- L'emplacement de voiture n° 23		
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci		65
<u>LOT N° 4024</u>		
- L'emplacement de voiture n° 24		
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci		65
<u>LOT N° 4025</u>		
- L'emplacement de voiture n° 25		
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci		65
<u>LOT N° 4026</u>		
- L'emplacement de voiture n° 26		
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci		65
<u>LOT N° 4027</u>		
- L'emplacement de voiture n° 27		
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci		65
	à reporter	1545

22

report 1545

LOT N° 4028

- L'emplacement de voiture n° 28

Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci 65

LOT N° 4029

- L'emplacement de voiture n° 29

Et les 60 /10000è des parties communes générales,ci 60

LOT N° 4030

- L'emplacement de voiture n° 30

Et les 63 /10000è des parties communes générales,ci 63

LOT N° 4031

- L'emplacement de voiture n° 31

Et les 59 /10000è des parties communes générales,ci 59

LOT N° 4032

- L'emplacement de voiture n° 32

Et les 59 /10000è des parties communes générales,ci 59

LOT N° 4033

- L'emplacement de voiture n° 33

Et les 63 /10000è des parties communes générales,ci 63

LOT N° 4034

- L'emplacement de voiture n° 34

Et les 60 /10000è des parties communes générales,ci 60

LOT N° 4035

- L'emplacement de voiture n° 35

Et les 48 /10000è des parties communes générales,ci 48

LOT N° 4036

- L'emplacement de voiture n° 36

Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

à reporter 2077

report 2077

LOT N° 4037

- L'emplacement de voiture n° 37
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci 65

LOT N° 4038

- L'emplacement de voiture n° 38
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci 65

LOT N° 4039

- L'emplacement de voiture n° 39
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4040

- L'emplacement de voiture n° 40
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4041

- L'emplacement de voiture n° 41
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci 65

LOT N° 4042

- L'emplacement de voiture n° 42
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4043

- L'emplacement de voiture n° 43
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4044

- L'emplacement de voiture n° 44
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4045

- L'emplacement de voiture n° 45
Et les 83 /10000è des parties communes générales,ci 83

à reporter 2630

report 2630

LOT N° 4046

- L'emplacement de voiture n° 46
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4047

- L'emplacement de voiture n° 47
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4048

- L'emplacement de voiture n° 48
Et les 52 /10000è des parties communes générales,ci 52

LOT N° 4049

- L'emplacement de voiture n° 49
Et les 67 /10000è des parties communes générales,ci 67

LOT N° 4050

- L'emplacement de petite voiture n° 50
Et les 51 /10000è des parties communes générales,ci 51

LOT N° 4051

- L'emplacement de voiture n° 51
Et les 67 /10000è des parties communes générales,ci 67

LOT N° 4052

- L'emplacement de voiture n° 52
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci 65

LOT N° 4053

- L'emplacement de voiture n° 53
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

LOT N° 4054

- L'emplacement de voiture n° 54
Et les 55 /10000è des parties communes générales,ci 55

à reporter 3152

LOT N° 4055

- L'emplacement de voiture n° 55
Et les 65 /10000è des parties communes générales.ci 65

LOT N° 4056

- L'emplacement de voiture n° 56
Et les 71 /10000è des parties communes générales.ci 71

LOT N° 4057

- L'emplacement de voiture n° 57
Et les 65 /10000è des parties communes générales.ci 65

LOT N° 4058

- L'emplacement de voiture n° 58
Et les 65 /10000è des parties communes générales.ci 65

LOT N° 4059

- L'emplacement de voiture n° 59
Et les 65 /10000è des parties communes générales.ci 65

LOT N° 4060

- L'emplacement de voiture n° 60
Et les 65 /10000è des parties communes générales.ci 65

LOT N° 4061

- L'emplacement de voiture n° 61
Et les 65 /10000è des parties communes générales.ci 65

LOT N° 4062

- L'emplacement de voiture n° 62
Et les 55 /10000è des parties communes générales.ci 55

à reporter 3668

report 3668

LOT N° 4063

- L'emplacement de voiture n° 63
Et les 65 /10000è des parties communes générales,ci 65

LOT N° 4064

- L'emplacement double de voitures n° 64
Et les 72 /10000è des parties communes générales,ci 72

LOT N° 4065

- L'emplacement de deux roues n° 2
Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4066

- L'emplacement de deux roues n° 3
Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4067

- L'emplacement de deux roues n° 4
Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4068

- L'emplacement de deux roues n° 5
Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4069

- L'emplacement de deux roues n° 6
Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

ds

à reporter 3850

report 3850

LOT N° 4070

- L'emplacement de deux roues n° 7

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4071

- L'emplacement de deux roues n° 8

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4072

- L'emplacement de deux roues n° 9

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4073

- L'emplacement de deux roues n° 10

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4074

- L'emplacement de deux roues n° 11

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4075

- L'emplacement de deux roues n° 12

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4076

- L'emplacement de deux roues n° 13

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4077

- L'emplacement de deux roues n° 14

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

LOT N° 4078

- L'emplacement de deux roues n° 15

Et les 9 /10000è des parties communes générales,ci 9

à reporter 3931

DEUXIEME SOUS-SOL

LOT N° 4079

- L'emplacement de voiture n° 1
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4080

- L'emplacement de voiture n° 2
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4081

- L'emplacement de voiture n° 3
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4082

- L'emplacement de voiture n° 4
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4083

- L'emplacement de voiture n° 5
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4084

- L'emplacement de voiture n° 6
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4085

- L'emplacement de voiture n° 7
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4086

- L'emplacement de voiture n° 8
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

Handwritten signature or mark

à reporter 4355

report 4355

LOT N° 4087

- L'emplacement de voiture n° 9

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4088

- L'emplacement de voiture n° 10

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4089

- L'emplacement de voiture n° 11

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4090

- L'emplacement de voiture n° 12

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4091

- L'emplacement de voiture n° 13

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4092

- L'emplacement de voiture n° 14

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4093

- L'emplacement de voiture n° 15

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4094

- L'emplacement de voiture n° 16

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4095

- L'emplacement de voiture n° 17

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

JS

à reporter 4868

report 4868

LOT N° 4096

- L'emplacement de voiture n° 18
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4097

- L'emplacement de voiture n° 19
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4098

- L'emplacement de voiture n° 20
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4099

- L'emplacement de voiture n° 21
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4100

- L'emplacement de voiture n° 22
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4101

- L'emplacement de voiture n° 23
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4102

- L'emplacement de voiture n° 24
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4103

- L'emplacement de voiture n° 25
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4104

- L'emplacement de voiture n° 26
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

Handwritten signature or initials

à reporter 5354

report 5354

LOT N° 4105

- L'emplacement de voiture n° 27
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4106

- L'emplacement de voiture n° 28
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4107

- L'emplacement de voiture n° 29
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4108

- L'emplacement de voiture n° 30
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4109

- L'emplacement de voiture n° 31
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4110

- L'emplacement de voiture n° 32
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4111

- L'emplacement de voiture n° 33
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4112

- L'emplacement de voiture n° 34
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

bs

LOT N° 4113

- L'emplacement de voiture n° 35
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

à reporter 5876

report 5876

LOT N° 4114

- L'emplacement de voiture n° 36
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4115

- L'emplacement de voiture n° 37
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4116

- L'emplacement de voiture n° 38
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4117

- L'emplacement de voiture n° 39
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4118

- L'emplacement de voiture n° 40
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4119

- L'emplacement de voiture n° 41
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4120

- L'emplacement de voiture n° 42
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4121

- L'emplacement de voiture n° 43
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

à reporter 6318

report 6318

LOT N° 4122

- L'emplacement de voiture n° 44
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4123

- L'emplacement de voiture n° 45
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4124

- L'emplacement de voiture n° 46
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4125

- L'emplacement de voiture n° 47
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4126

- L'emplacement de voiture n° 48
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4127

- L'emplacement de voiture n° 49
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4128

- L'emplacement de voiture n° 50
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4129

- L'emplacement de voiture n° 51
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4130

- L'emplacement de voiture n° 52
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

à reporter 6795

report 6795

LOT N° 4131

- L'emplacement de voiture n° 53
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4132

- L'emplacement de voiture n° 54
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4133

- L'emplacement de voiture n° 55
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4134

- L'emplacement de voiture n° 56
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4135

- L'emplacement de voiture n° 57
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4136

- L'emplacement de voiture n° 58
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4137

- L'emplacement de voiture n° 59
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4138

- L'emplacement de voiture n° 60
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

ds

à reporter 7219

report 7219

LOT N° 4139

- L'emplacement de voiture n° 61
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4140

- L'emplacement de voiture n° 62
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4141

- L'emplacement de voiture n° 63
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4142

- L'emplacement de voiture n° 64
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4143

- L'emplacement de voiture n° 65
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4144

- L'emplacement de voiture n° 66
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4145

- L'emplacement de voiture n° 67
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4146

- L'emplacement de voiture n° 68
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

à reporter 7643

report 7643

LOT N° 4147

- L'emplacement de voiture n° 69
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4148

- L'emplacement de voiture n° 70
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4149

- L'emplacement de voiture n° 71
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4150

- L'emplacement de voiture n° 72
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4151

- L'emplacement de voiture n° 73
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4152

- L'emplacement de voiture n° 74
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4153

- L'emplacement de voiture n° 75
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4154

- L'emplacement de voiture n° 76
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4155

- L'emplacement de voiture n° 77
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

à reporter 8120

report 8120

LOT N° 4156

- L'emplacement de voiture n° 78

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4157

- L'emplacement de voiture n° 79

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4158

- L'emplacement de voiture n° 80

Et les 50 /10000è des parties communes générales,ci 50

LOT N° 4159

- L'emplacement de voiture n° 81

Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4160

- L'emplacement de voiture n° 82

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4161

- L'emplacement de voiture n° 83

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4162

- L'emplacement de voiture n° 84

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4163

- L'emplacement de voiture n° 85

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4164

- L'emplacement de voiture n° 86

Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

AS

à reporter 8639

report 8639

LOT N° 4165

- L'emplacement de voiture n° 87
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4166

- L'emplacement de voiture n° 88
Et les 72 /10000è des parties communes générales,ci 72

LOT N° 4167

- L'emplacement de voiture n° 89
Et les 66 /10000è des parties communes générales,ci 66

LOT N° 4168

- L'emplacement de voiture n° 90
Et les 68 /10000è des parties communes générales,ci 68

LOT N° 4169

- L'emplacement de voiture n° 91
Et les 68 /10000è des parties communes générales,ci 68

LOT N° 4170

- L'emplacement de voiture n° 92
Et les 64 /10000è des parties communes générales,ci 64

LOT N° 4171

- L'emplacement de voiture n° 93
Et les 54 /10000è des parties communes générales,ci 54

LOT N° 4172

- L'emplacement de voiture n° 94
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

LOT N° 4173

- L'emplacement de voiture n° 95
Et les 53 /10000è des parties communes générales,ci 53

à reporter 9199

LOT N° 4174

- L'emplacement de voiture n° 96
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4175

- L'emplacement de voiture n° 97
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4176

- L'emplacement de voiture n° 98
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4177

- L'emplacement de voiture n° 99
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4178

- L'emplacement de voiture n° 100
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4179

- L'emplacement de voiture n° 101
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4180

- L'emplacement de voiture n° 102
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4181

- L'emplacement de voiture n° 103
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4182

- L'emplacement de voiture n° 104
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

Ce lot supportera les obligations résultant de l'implantation des pompes de relevage.

à reporter 9757

40

report 9757

LOT N° 4183

- L'emplacement de voiture n° 105
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4184

- L'emplacement de voiture n° 106
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4185

- L'emplacement de voiture n° 107
Et les 62 /10000è des parties communes générales,ci 62

LOT N° 4186

- L'emplacement de voiture n° 108
Et les 57 /10000è des parties communes générales,ci 57

TOTAL des parties communes générales:
DIX MILLE / DIX MILLIEMES. ci 10000

AS

Article 10

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé en un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié notamment par le décret numéro 79-405 du 21 mai 1979 pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4001	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4002	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4003	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4004	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4005	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4006	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4007	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4008	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4009	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4010	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4011	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4012	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55

BS

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4013	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4014	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4015	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4016	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4017	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4018	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4019	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4020	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4021	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4022	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4023	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4024	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4025	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4026	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4027	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65

AS

43

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4028	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4029	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	60
4030	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	63
4031	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	59
4032	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	59
4033	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	63
4034	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	60
4035	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	48
4036	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4037	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4038	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4039	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4040	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4041	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4042	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55

AS

44

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4043	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4044	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4045	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	83
4046	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4047	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4048	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	52
4049	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	67
4050	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	51
4051	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	67
4052	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4053	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4054	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4055	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4056	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	71
4057	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65

AS

45

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4058	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4059	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4060	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4061	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4062	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	55
4063	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement de voiture	65
4064	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement double de voitures	72
4065	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4066	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4067	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4068	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4069	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4070	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4071	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9

AS

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4072	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4073	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4074	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4075	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4076	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4077	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4078	Vol 4000	-	1er S/Sol	Emplacement "deux roues"	9
4079	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4080	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4081	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4082	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4083	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4084	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4085	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4086	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53

AS

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4087	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4088	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4089	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4090	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4091	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4092	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4093	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4094	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4095	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4096	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4097	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4098	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4099	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4100	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4101	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53

AS

48

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4102	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4103	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4104	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4105	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4106	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4107	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4108	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4109	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4110	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4111	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4112	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4113	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4114	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4115	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4116	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53

AS

49

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4117	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4118	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4119	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4120	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4121	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4122	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4123	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4124	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4125	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4126	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4127	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4128	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4129	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4130	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4131	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53

AS

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4132	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4133	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4134	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4135	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4136	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4137	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4138	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4139	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4140	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4141	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4142	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4143	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4144	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4145	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4146	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53

AS

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4147	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4148	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4149	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4150	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4151	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4152	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4153	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4154	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4155	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4156	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4157	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4158	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	50
4159	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4160	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4161	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62

AS

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000è
4162	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4163	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4164	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4165	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4166	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	72
4167	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	66
4168	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	68
4169	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	68
4170	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	64
4171	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	54
4172	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4173	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	53
4174	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4175	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4176	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000€
4177	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4178	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4179	Voi 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4180	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4181	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4182	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4183	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4184	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4185	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	62
4186	Vol 4000	-	2ème S/Sol	Emplacement de voiture	57
				TOTAL GENERAL	10000

65

54

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété, établi en conformité de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, modifiés par la loi numéros 85-1470 du 31 décembre 1985 et par le décret numéro 86-768 du 9 juin 1986, par la loi du 21 juillet 1994 et par le décret numéro 95-162 du 15 Février 1995, a pour objet :

- de déterminer la distinction des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance,
- de fixer les règles relatives à l'administration des parties communes,
- de fixer les droits et obligations des copropriétaires.

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée Générale.

Chapitre I - USAGE

Article 11

Destination

L'immeuble, objet des présentes, est à usage exclusif d'emplacements de stationnement pour véhicules automobiles et deux roues.

Article 12

Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura le droit de disposer comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas

AS

nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité des constructions, soit porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Respect de cette destination

a) Occupation

Les emplacements privatifs sont exclusivement affectés au stationnement des véhicules de tourisme et des deux roues, à l'exclusion de toute autre affectation (camionnettes, camions, remorques, caravanes, dépôt de matériaux et d'archives et spécialement d'hydrocarbures).

b) Réparations - Accès

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité toute opération de contrôle ou de vérification, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux parties communes la réalisation de nouvelles installations, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux.


Aussi tout copropriétaire possédant un emplacement de voiture ou de deux roues dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc. devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

Article 13

Utilisation du parc de stationnement

a) Dispositions générales

- le terme d'"usager" désigne le conducteur de tout véhicule évoluant dans un des emplacements de stationnement à l'occasion d'une opération de stationnement et par extension, toutes personnes l'accompagnant dans ce véhicules.

 Les usagers sont tenus de se conformer au présent règlement. Ils devront également observer les consignes qui peuvent leur être données par le syndic.

b) Véhicules autorisés

Ne sont admis dans le parc de stationnement que les véhicules relevant de la catégorie "voiture de tourisme" et les deux roues, selon les normes du Service des Mines ainsi que les petits véhicules utilitaires sous réserve :

- que la hauteur "hors tout" des véhicules soit inférieure à la hauteur minimale du parc de stationnement (ou admissible dans les rampes)
- que leur encombrement ne dépasse pas le gabarit normal d'une place de stationnement et que le poids total en charge soit conforme aux normes d'utilisation du parc de stationnement.
- qu'ils n'utilisent pas le gaz (naturel, GPL, etc...) comme carburant.

c) Responsabilité des usagers

Les usagers fréquentent le parc à leurs risques et périls.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause :

- en cas de vol ou détérioration des véhicules, des accessoires ou équipements de ces véhicules ou encore d'objets quelconques laissés à l'intérieur de ceux-ci ou arrimés à l'extérieur
- en cas de dommage ou d'accidents de toutes sortes provoqués par les usagers ou tout tiers quelconque et affectant les personnes ou les biens
- en cas de dommage causés aux véhicules ou aux personnes par cas de force majeure.

Par contre les usagers seront responsables de tous les dommages qu'ils pourraient causer directement ou indirectement aux personnes et aux biens (véhicules et installations du parc de stationnement).

PS

d) Circulation des véhicules

Les véhicules doivent circuler en empruntant les allées de circulation ménagées à cet effet.

Les dispositions du Code de la Route sont applicables en règle générale sauf indications contraires portées à la connaissance des usagers par une signalisation appropriée ou par des préposés.

Ces règles sont complétées par les prescriptions suivantes :

- la circulation doit avoir lieu à l'allure modérée limitée à 15 km/h
- les dépassements sont interdits
- la marche arrière n'est autorisée que lors de la manœuvre nécessaire pour accéder ou quitter un emplacement individuel de stationnement
- tout véhicule suivant un autre véhicule qui procède à une manœuvre pour se garer, doit laisser la priorité à ce dernier
- l'usager s'apprêtant à quitter un emplacement de stationnement doit s'assurer que sa manœuvre ne présente aucun danger vis à vis des véhicules circulant sur les allées de circulation et auxquels il doit céder la priorité.

e) Stationnement

Les usagers doivent stationner leur véhicule sur l'emplacement individuel qui leur est attribué. Ils doivent veiller à ce que leur véhicule n'empiète pas sur un emplacement voisin ou sur une allée de circulation, le stationnement sur ces allées étant formellement interdit.

Lorsque son véhicule est garé, l'usager doit immédiatement couper son moteur et, lors de son départ, limiter la durée de rotation au "point mort" du moteur au temps strictement nécessaire à un démarrage convenable.

ds

f) Circulation des personnes

La présence des personnes n'est autorisée dans le parc de stationnement que dans la mesure où elle se justifie par des opérations liées au stationnement de leur véhicule et pour le temps raisonnablement nécessaire à ces opérations.

Ces personnes doivent emprunter les escaliers, les ascenseurs et les accès qui leur sont spécialement destinés. Il leur est interdit d'utiliser la rampe qui est exclusivement réservé aux véhicules.

A l'intérieur du parc de stationnement, elles doivent circuler sur les allées de circulation et non pas sur les emplacements réservés au stationnement, même s'ils sont inoccupés.

g) Interdictions diverses

Dans le parc de stationnement il est formellement interdit :

- de fumer ou de provoquer une flamme (bougie, briquet, etc.)
- d'introduire des matières susceptibles de présenter un danger pour les usagers ou les installations ou de causer une gêne par leur odeur ou leurs émanations
- d'entreposer des objets ou marchandises quelconques.
- de faire usage des avertisseurs sonores
- d'effectuer le lavage des véhicules
- de réaliser des réparations sur les véhicules sauf celles strictement nécessaires au dépannage des véhicules immobilisés
- d'accéder et de circuler avec des animaux à l'exception des chiens tenus en laisse
- de procéder à des ventes publiques d'objets quelconques ou offres de services.

h) Incidents - accidents - sinistres

Les usagers sont tenus de déclarer immédiatement au syndic les incidents ou accidents qu'ils auront provoqués.

En cas d'accident ou de sinistre de toute nature (incendie, coupure de secteur, etc.), les usagers devront se conformer aux consignes permanentes de sécurité affichées dans le parc de stationnement ainsi qu'aux consignes particulières qui pourraient leur être données sur place.

i) Infractions

Le syndic et notamment ses préposés sont habilités à enjoindre aux usagers le respect du présent règlement et à constater les infractions aux fins éventuelles de poursuite.

j) Accès à la police et à la gendarmerie nationales


Le présent règlement de copropriété accorde l'autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

Article 14

Règles générales

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du Syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable et à qui il devra donc imposer le respect desdites prescriptions sans que, pour autant, sa propre responsabilité soit dérogée.

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

 La responsabilité du Syndicat ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans les parties communes ou dans les parties privatives.

chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

Au cas où un copropriétaire aurait des observations, réclamations ou suggestions à formuler, il devra en faire part par écrit au Syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'Assemblée Générale.

Les observations, réclamations et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables

Chapitre I I - REPARTITION DES CHARGES

Article 15

a) Les dispositions du présent chapitre ont pour objet:

- de définir les différentes catégories de charges,
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - . les lots entre lesquels elles doivent être réparties
 - . et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider si possible l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différents appareils et circuits divers d'éclairage, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établi par un technicien, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement.

AS

61

Section 1

CHARGES GENERALES

Article 16

Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes de l'article 17 ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- les frais d'entretien, de réfection et de remplacement des réseaux d'assainissement, avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, pompes de relevage, etc...);

- les primes d'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune:

- honoraires de l'Architecte de la copropriété, rémunération du syndicat, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical

- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général

ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents;

- les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de l'immeuble.

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection de toute nature, grosses ou menues, à faire aux voiles, aux paliers, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout;

AS

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires constituant des parties communes.

- Les frais relatifs à la location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc...

- Les dépenses de « CHARGES GENERALES » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

- Les dépenses de « CHARGES RELATIVES AUX STRUCTURES DES CONSTRUCTIONS » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

- Les dépenses de « CHARGES RELATIVES AUX MOYENS DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE - B) Charges relatives au système d'extinction automatique (SPRINKLER) » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

- Les dépenses de « CHARGES RELATIVES AU LOT DE VOLUME 5000 » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

- Les dépenses de « CHARGES RELATIVES AU LOT DE VOLUME 6000 » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

- Les dépenses de « CHARGES RELATIVES AU LOT DE VOLUME 7000 » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

- Les dépenses de « CHARGES RELATIVES AU LOT DE VOLUME 20000 » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

- Les dépenses de « CHARGES RELATIVES AU SYSTEME DE SURVEILLANCE VIDEO » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

fb - Les dépenses de « CHARGES RELATIVES A L'EAU FROIDE » de l'ensemble immobilier afférentes au lot de volume 4000.

63

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects, d'entretien, de réparations ou de reconstruction des parties communes générales, telles que définies à l'article 6, "A - Parties communes générales" du présent règlement

Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de copropriété, conformément au tableau récapitulatif ci-après, celles-ci ayant été déterminées conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi.

Section 2

CHARGES SPECIALES

Article 17

CHARGES RELATIVES AUX BATTERIES D'ASCENSEURS COMPRISES DANS LES LOTS DE VOLUME n° 2000 et 3000

Les lots de volume 2000 et 3000 sont grevés d'une servitude de passage au profit du lot 4000.

En contrepartie de cette servitude, le lot de volume 4000 participera aux charges énoncées ci-dessous, dans les proportions indiquées ci-après.

Définition

Ces charges comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- l'entretien et la réfection des cages d'ascenseurs et du local de la machinerie (pour ceux de leurs éléments qui ne participent pas à la structure de la construction).

- les charges afférentes à la batterie d'ascenseurs comprennent :

. l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs mécanismes, agrès et de tous leurs accessoires.

. les frais de fonctionnement de ces appareils : consommation d'électricité, révisions périodiques, s'il y a lieu location de compteur.

Eventuellement, les assurances contre les accidents causés par leur fonctionnement.

- les frais d'entretien et d'éclairage des locaux machineries.

AS

64

Répartition

Ces charges seront ainsi réparties :

Les affectations des emplacements de voitures et de motos compris dans le lot de volume 4000 n'étant pas actuellement définies par rapport aux batteries d'ascenseurs comprises dans les lots de volumes 2000 et 3000, la quote-part de charges relatives à la batterie des ascenseurs qui les dessert, pour chaque emplacement de voiture compris dans le lot de volume 4000 sera la suivante :

Batteries d'ascenseurs comprises dans le lot n° 2000

Batterie 1 - 2ème sous-sol : 11 tantièmes pour chaque emplacement de voiture situé au 2ème sous-sol

Batterie 2 - 2ème sous-sol : 8 tantièmes pour chaque emplacement de voiture situé au 2ème sous-sol

Batteries d'ascenseurs comprises dans le lot n° 3000

Batterie 3 - au 1er sous-sol : 10 tantièmes pour chaque emplacement de voiture ou de moto situé au 1er sous-sol
au 2ème sous-sol : 11 tantièmes pour chaque emplacement de voiture situé au 2ème sous-sol

Batterie 4 - au 1er sous-sol : 11 tantièmes pour chaque emplacement de voiture ou de moto situé au 1er sous-sol
au 2ème sous-sol : 12 tantièmes pour chaque emplacement de voiture situé au 2ème sous-sol

CHARGES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS

Définition

Ces charges comprennent:

- Les frais d'entretien des revêtements superficiels (peintures anti-poussières) des aires de circulation et des rampes d'accès et de sortie, depuis la voie publique;
 - Les frais de peinture intérieure des emplacements de voiture et moto (numérotation, délimitation, peintures anti-poussières)
- AS

- Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de la porte avec son système de fermeture, appareillages et accessoires.

- Les dépenses afférentes aux moyens de lutte contre l'incendie particuliers au lot de volume 4000 (extincteurs, bacs à sable, etc...)

- Les dépenses afférentes à la signalisation intérieure (panneaux lumineux)

- Les dépenses afférentes aux installations de ventilation.

- Les dépenses afférentes à l'éclairage et à l'éclairage de sécurité.

Répartition

Ces charges seront réparties de la manière suivante:

Lots 4001 à 4063 inclus: 1/187^t pour chacun

Lots 4064: 2/187^t

Lots 4065 à 4186 inclus: 1/187^t pour chacun

TOTAL 187/187^t

CHARGES RELATIVES AUX EMPLACEMENTS DE DEUX-ROUES

Définition

Ces charges comprennent les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement du grillage, avec la porte, protégeant l'accès à ces emplacements de deux roues.

Répartition

Ces charges seront réparties à parts égales entre les emplacements de deux roues, soit 1/14^t pour chaque emplacement

AS

DEPENSES DIVERSES**1) Aggravation des dépenses**

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

2) Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

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

RECAPITULATION

Article 18

Tableau de répartition des charges

Les différentes catégories de charges générales ou spéciales déterminées ci-dessus, seront réparties entre les copropriétaires des différents lots, de la manière indiquée au tableau ci-après.

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4001	55	-	-	10	11	1	-
4002	55	-	-	10	11	1	-
4003	55	-	-	10	11	1	-
4004	55	-	-	10	11	1	-
4005	55	-	-	10	11	1	-
4006	55	-	-	10	11	1	-
4007	55	-	-	10	11	1	-
4008	55	-	-	10	11	1	-
4009	55	-	-	10	11	1	-
4010	55	-	-	10	11	1	-
4011	55	-	-	10	11	1	-
4012	55	-	-	10	11	1	-
4013	55	-	-	10	11	1	-

AS

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4014	55	-	-	10	11	1	-
4015	55	-	-	10	11	1	-
4016	55	-	-	10	11	1	-
4017	55	-	-	10	11	1	-
4018	55	-	-	10	11	1	-
4019	55	-	-	10	11	1	-
4020	55	-	-	10	11	1	-
4021	55	-	-	10	11	1	-
4022	65	-	-	10	11	1	-
4023	65	-	-	10	11	1	-
4024	65	-	-	10	11	1	-
4025	65	-	-	10	11	1	-
4026	65	-	-	10	11	1	-
4027	65	-	-	10	11	1	-

AS

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4028	65	-	-	10	11	1	-
4029	60	-	-	10	11	1	-
4030	63	-	-	10	11	1	-
4031	59	-	-	10	11	1	-
4032	59	-	-	10	11	1	-
4033	63	-	-	10	11	1	-
4034	60	-	-	10	11	1	-
4035	48	-	-	10	11	1	-
4036	55	-	-	10	11	1	-
4037	65	-	-	10	11	1	-
4038	65	-	-	10	11	1	-
4039	55	-	-	10	11	1	-
4040	55	-	-	10	11	1	-
4041	65	-	-	10	11	1	-

AS

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 100000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4042	55	-	-	10	11	1	-
4043	55	-	-	10	11	1	-
4044	55	-	-	10	11	1	-
4045	83	-	-	10	11	1	-
4046	55	-	-	10	11	1	-
4047	55	-	-	10	11	1	-
4048	52	-	-	10	11	1	-
4049	67	-	-	10	11	1	-
4050	51	-	-	10	11	1	-
4051	67	-	-	10	11	1	-
4052	65	-	-	10	11	1	-
4053	55	-	-	10	11	1	-
4054	55	-	-	10	11	1	-
4055	65	-	-	10	11	1	-
4056	71	-	-	10	11	1	-

AS

71

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empi deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4057	65	-	-	10	11	1	-
4058	65	-	-	10	11	1	-
4059	65	-	-	10	11	1	-
4060	65	-	-	10	11	1	-
4061	65	-	-	10	11	1	-
4062	55	-	-	10	11	1	-
4063	65	-	-	10	11	1	-
4064	72	-	-	20	22	2	-
4065	9	-	-	10	11	1	1
4066	9	-	-	10	11	1	1
4067	9	-	-	10	11	1	1
4068	9	-	-	10	11	1	1
4069	9	-	-	10	11	1	1
4070	9	-	-	10	11	1	1

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4071	9	-	-	10	11	1	1
4072	9	-	-	10	11	1	1
4073	9	-	-	10	11	1	1
4074	9	-	-	10	11	1	1
4075	9	-	-	10	11	1	1
4076	9	-	-	10	11	1	1
4077	9	-	-	10	11	1	1
4078	9	-	-	10	11	1	1
4079	53	11	8	11	12	1	-
4080	53	11	8	11	12	1	-
4081	53	11	8	11	12	1	-
4082	53	11	8	11	12	1	-
4083	53	11	8	11	12	1	-
4084	53	11	8	11	12	1	-
4085	53	11	8	11	12	1	-

AS

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4086	53	11	8	11	12	1	-
4087	53	11	8	11	12	1	-
4088	53	11	8	11	12	1	-
4089	53	11	8	11	12	1	-
4090	62	11	8	11	12	1	-
4091	62	11	8	11	12	1	-
4092	62	11	8	11	12	1	-
4093	53	11	8	11	12	1	-
4094	62	11	8	11	12	1	-
4095	53	11	8	11	12	1	-
4096	53	11	8	11	12	1	-
4097	53	11	8	11	12	1	-
4098	53	11	8	11	12	1	-
4099	62	11	8	11	12	1	-
4100	53	11	8	11	12	1	-

AB

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4101	53	11	8	11	12	1	-
4102	53	11	8	11	12	1	-
4103	53	11	8	11	12	1	-
4104	53	11	8	11	12	1	-
4105	53	11	8	11	12	1	-
4106	53	11	8	11	12	1	-
4107	53	11	8	11	12	1	-
4108	53	11	8	11	12	1	-
4109	62	11	8	11	12	1	-
4110	62	11	8	11	12	1	-
4111	62	11	8	11	12	1	-
4112	62	11	8	11	12	1	-
4113	62	11	8	11	12	1	-
4114	62	11	8	11	12	1	-
4115	62	11	8	11	12	1	-

ds

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4116	53	11	8	11	12	1	-
4117	53	11	8	11	12	1	-
4118	53	11	8	11	12	1	-
4119	53	11	8	11	12	1	-
4120	53	11	8	11	12	1	-
4121	53	11	8	11	12	1	-
4122	53	11	8	11	12	1	-
4123	53	11	8	11	12	1	-
4124	53	11	8	11	12	1	-
4125	53	11	8	11	12	1	-
4126	53	11	8	11	12	1	-
4127	53	11	8	11	12	1	-
4128	53	11	8	11	12	1	-
4129	53	11	8	11	12	1	-
4130	53	11	8	11	12	1	-

105

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 100000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4131	53	11	8	11	12	1	-
4132	53	11	8	11	12	1	-
4133	53	11	8	11	12	1	-
4134	53	11	8	11	12	1	-
4135	53	11	8	11	12	1	-
4136	53	11	8	11	12	1	-
4137	53	11	8	11	12	1	-
4138	53	11	8	11	12	1	-
4139	53	11	8	11	12	1	-
4140	53	11	8	11	12	1	-
4141	53	11	8	11	12	1	-
4142	53	11	8	11	12	1	-
4143	53	11	8	11	12	1	-
4144	53	11	8	11	12	1	-
4145	53	11	8	11	12	1	-

ds

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4146	53	11	8	11	12	1	-
4147	53	11	8	11	12	1	-
4148	53	11	8	11	12	1	-
4149	53	11	8	11	12	1	-
4150	53	11	8	11	12	1	-
4151	53	11	8	11	12	1	-
4152	53	11	8	11	12	1	-
4153	53	11	8	11	12	1	-
4154	53	11	8	11	12	1	-
4155	53	11	8	11	12	1	-
4156	53	11	8	11	12	1	-
4157	53	11	8	11	12	1	-
4158	50	11	8	11	12	1	-
4159	53	11	8	11	12	1	-
4160	62	11	8	11	12	1	-

DS

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4161	62	11	8	11	12	1	-
4162	62	11	8	11	12	1	-
4163	62	11	8	11	12	1	-
4164	62	11	8	11	12	1	-
4165	62	11	8	11	12	1	-
4166	72	11	8	11	12	1	-
4167	66	11	8	11	12	1	-
4168	68	11	8	11	12	1	-
4169	68	11	8	11	12	1	-
4170	64	11	8	11	12	1	-
4171	54	11	8	11	12	1	-
4172	53	11	8	11	12	1	-
4173	53	11	8	11	12	1	-
4174	62	11	8	11	12	1	-
4175	62	11	8	11	12	1	-

N° des LOTS	Quote-part de copropriété en 10000è Charges Générales	Charges Asc volume 2000		Charges Asc volume 3000		Charges éléments d'équipement	Charges Empl deux roues
		Batt 1	Batt 2	Batt 3	Batt 4		
4176	62	11	8	11	12	1	-
4177	62	11	8	11	12	1	-
4178	62	11	8	11	12	1	-
4179	62	11	8	11	12	1	-
4180	62	11	8	11	12	1	-
4181	62	11	8	11	12	1	-
4182	62	11	8	11	12	1	-
4183	62	11	8	11	12	1	-
4184	62	11	8	11	12	1	-
4185	62	11	8	11	12	1	-
4186	57	11	8	11	12	1	-
	10000					187	14

80

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 19

L'acquéreur d'un lot devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété, à compter de la date de l'acte réalisant le transfert de propriété.

Chapitre III

MUTATIONS - DROITS REELS

Article 20

Opposabilité

a) Documents publiés

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du présent règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965. Ces mêmes dispositions s'appliquent également à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

b) Documents non encore publiés

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

AS

Article 21

Mutations de propriété

a) Mutations entre vifs

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous les appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de payer toutes les autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes versées par lui à titre d'avance ou de provision.

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

b) Mutations par décès

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du Syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants droit. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet évènement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

AS

c) Information des parties

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

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

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

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

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

a) Mutation à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

Suivant les dispositions du décret n° 95-162 du 15 Février 1995, modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et notamment l'article 5, le syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes susvisés, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté qui, en vue de l'information des parties et, le cas échéant, des créanciers inscrits, indique d'une manière même approximative, pour le lot considéré, et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé :

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

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

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le copropriétaire intéressé à titre d'avance ou de provision, à quelque titre que ce

soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions :

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

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

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

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

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1°) - Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2°) - Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

84

3°) - Le montant et les causes des créances de toutes natures du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus :

4°) - Le montant et les causes des créances de toutes natures du syndicat non comprises dans les créances visées au 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

e) Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout contrat de location-accession, 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'avocat ou 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'identification des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur, de l'accédant ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 15 février 1995, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et sur leur demande, leur en adresse copie.

Tout pacte tontinier, tout acte prononçant le divorce ou la séparation de corps, toute modification du régime matrimonial affectant la propriété du bien, seront notifiés sans délai au syndic.

AS

85

Article 22

Indivision - Démembrement de propriété

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis sont solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires doivent se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic. En cas de démembrement de propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers sont solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés doivent se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées des copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, elles-mêmes énoncées à l'article 38 § c) du présent règlement.

Article 23

Modification de lots

SANS OBJET

Article 24

Location

Tout copropriétaire qui consent une location doit préalablement remettre à son locataire un extrait du présent règlement, le cas échéant mis à jour, comportant les articles 12 à 14 inclus, ainsi qu'un exemplaire du règlement de jouissance de l'ensemble immobilier et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces textes.

AS
Le copropriétaire devra prévenir le syndic, avant l'entrée dans les lieux du locataire, de la location consentie en précisant le nom du locataire, le montant du

loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre fournir une copie du bail et de tous les avenants à ce bail.

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

Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

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

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Chapitre IV

ADMINISTRATION

Section 1

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 25

Constitution

La collectivité de tous les copropriétaires est constituée en un syndicat principal, dénommé "syndicat des copropriétaires du parking ORIENT-OCCIDENT".

AB

Objet

Il a pour objet la conservation de l'immeuble " parking ORIENT- OCCIDENT " et l'administration des parties communes, y compris les services collectifs et éléments d'équipement communs.

Il assure le respect des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

Il veille au respect de la destination de l'immeuble.

Article 26

Généralités

Le syndicat des copropriétaires est doté de la personnalité civile.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 pris pour son application, et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il comprendra au moins deux copropriétaires. Il prendra fin lorsqu'il cessera de comprendre au moins deux copropriétaires.

Les décisions seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, dans les conditions ci-après exposées.

Article 27

Siège

Le syndicat aura son siège à PARIS (19^{ème} arrondissement), à l'adresse de l'immeuble objet des présentes.

Section 2

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

AS

Article 28

Réunion

L'auteur de la convocation fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'Assemblée Générale est réunie à PARIS ou dans une commune limitrophe.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée au plus tard trois mois après la date à laquelle le Syndicat aura pris naissance .

Aux termes de cette première réunion l'Assemblée nomme le Syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une Assemblée des copropriétaires.

L'Assemblée Générale peut être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le juge utile.


Article 29

Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Toutefois, un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ils en formulent par écrit la demande au Syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée, laquelle demande vaut mise en demeure au Syndic.

Si la mise en demeure ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de 8 jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

 Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du

17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

Article 30

Modalités

a) Contenu

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- 1° - lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice, écoulé un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte,
- 2° - le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice,
- 3° - le projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, lorsque l'Assemblée est appelée à les modifier,
- 4° - les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a, de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967
- 5° - le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1 et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet

1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

6° - L'avis rendu par le Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du 2ème alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

b) Forme et délai

Les convocations aux Assemblées sont notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations peuvent également, et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Article 31

Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, 5 jours au moins avant la date de la réunion un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

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

Article 32

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

ds

Les mutations n'étant opposables au Syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue n'a pas à être recommencé et vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

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

Lorsque une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

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

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

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

L'auteur de la convocation informe également :

- les représentants statutaires des Associations déclarées, représentant les locataires de bâtiments d'habitation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- et les locataires par voie d'affichage.

de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'Assemblée

Les représentants statutaires de ces Associations peuvent, assister aux délibérations et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

65
Conformément aux dispositions de la loi précitée du 12 juillet 1984, les convocations sont également adressées aux bénéficiaires des contrats de location-accession.

Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 31 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 38 b du présent règlement, 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.

Droit d'accès aux pièces justificatives des charges

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et de la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale, pourra consulter individuellement les pièces, le même jour.

Article 33

Bureau

Au commencement de chaque réunion, l'Assemblée élit son Président et deux scrutateurs. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le Syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée.

Mais en aucun cas, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, même s'ils sont copropriétaires

BS
Le Président prend toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Article 34

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domicile de chacun des membres de l'Assemblée et le cas échéant, de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'Assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et conservée par le Syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 35

Mandat

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix. habilité par un simple écrit.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du Syndicat,


Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées à l'article 22 s'appliquent.

Article 36

Délibérations

 Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 30 à 32 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux de séance sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

Article 37

Voix

Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Chacun des associés des sociétés propriétaires de lots, dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 38**Décisions - Majorité****a) Décisions ordinaires**

I - Les copropriétaires statuent par voies de décisions ordinaires, sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement .

II - Les décisions visées ci-dessus sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote .

b) Décisions requérant des conditions particulières de majorité

I - Les copropriétaires statuent par voie de décisions prises dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, sur les décisions concernant :

1 - toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au § a) ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967,

2 - l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement,

3 - la désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical,

4 - les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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,

- 5 - les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,
- 6 - à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au § 1) ci-dessus, les travaux relatifs aux économies d'énergie prévus à l'article 25 modifié, précité,
- 7 - à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au § 1) ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,
- 8 - la décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat.
- 9 - L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

II - Les décisions précédentes ne peuvent valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'Assemblée.

A défaut de décisions prises dans ces conditions de majorité, une nouvelle Assemblée Générale est appelée à statuer dans les conditions prévues au § a) ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 30 § a) du présent règlement n'auront pas à être renouvelées.

c) Décisions extraordinaires

I - Les copropriétaires par voie de décisions extraordinaires peuvent :

- 1 - décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au § b) ci-dessus.

2 - décider de travaux comportant transformation, addition amélioration, à l'exception de ceux visés au § b) ci-dessus.

3 - décider des travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'Assemblée Générale a décidé d'installer un tel dispositif de fermeture, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

4 - La transformation du syndicat en syndicat coopératif ;

5 - procéder à la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire par ces opérations et travaux,

6 - compléter ou modifier le présent règlement, dans ces dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix.

Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévu au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du décret n'ont pas à être renouvelées 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.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du

10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

d.) Dispositions diverses

I - Le Syndicat ne peut, à quelque majorité que ce soit, si ce n'est à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider:

- la modification des droits des copropriétaires dans les parties privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence de décisions visées par la loi du 10 juillet 1965.
- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le Syndicat ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu des dispositions visées aux § b) et c) ci-dessus.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires du syndicat concerné, est répartie en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

fs

Les modifications concernant la répartition des charges ne peuvent être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au Syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

II - Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux Assemblées.

Elles sont notifiées aux opposants ou aux défaillants, conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle mentionne les résultats du vote et reproduit le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision de l'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application des paragraphes b et c de l'article 38 du présent règlement est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

Section 3

SYNDIC

Article 39

Nomination

a) Modalités

I - Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité fixées à l'article 38 b) ci-dessus.

II - L'Assemblée fixe, en outre, la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Cette durée ne peut excéder trois ans. Les fonctions de Syndic sont renouvelables.

Le tout sous réserve des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Elles peuvent être exercées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le Syndic doit aviser les copropriétaires ou le Conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Toute révocation abusive ouvre droit à indemnisation.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévues par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

b) Décisions judiciaires

I - Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans

les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues à l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

II - Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale convoqués et présidés par l'administrateur provisoire et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

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

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,

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

fs

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

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues ci-dessus, sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Pour la mise en oeuvre de ces dispositions, on s'en référera à l'article 62 et suivants du décret n° 95-162 du 15 février 1995.

c) Syndic provisoire

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires visée au Chapitre I ci-dessus, la société « Gérard SAFAR, 12 avenue de la Grande Armée 75017 Paris », exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le Syndic provisoire sus-désigné aura droit à une rémunération. Il devra préciser les conditions de détermination de sa rémunération par convention préalable avec les signataires du présent acte.

Article 40

Attributions

a) Règle générale

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 ou par délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé notamment :

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des délibérations de l'Assemblée des Copropriétaires.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

AS

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve pour les actions en justice de se faire autoriser préalablement, s'il y a lieu, par l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple prévue à l'article 38 § a) du présent règlement et, dans tous les cas, de rendre compte à la prochaine Assemblée Générale des actions introduites.

- de représenter également le Syndicat pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

L'Assemblée peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 38 § b), une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

b) Pouvoirs de gestion

Pour l'exercice de ses fonctions, le Syndic dispose des pouvoirs ci-après :

I - Il engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur; toutefois, l'Assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

II - Il établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits réels; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le 1er janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

(L'année, au sens de l'article 2103- 1° bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre).

104

III - Il détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes le concernant. (notamment ceux énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967) ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées des copropriétaires et les pièces annexes.

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

IV - Il tient la comptabilité de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat, ainsi que la situation de trésorerie de ce dernier.

V - Il établit le budget prévisionnel du Syndicat et le soumet au vote de l'Assemblée

VI - Il soumet au vote de l'Assemblée, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité prévue au § b) de l'article 38 du présent règlement. Le Syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du Syndicat. Faute par le Syndic de faire délibérer l'Assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit; toutefois les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

c) Travaux urgents

En cas d'urgence, le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée du Syndicat, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision, qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

AS

d) Hypothèque

Le Syndic a qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale du Syndicat prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée.

e) Autorisation spéciale

Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée dudit syndicat.

Il en est de même des conventions entre le Syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

f) Dépôt de fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un Syndic non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat excédant 500 francs, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal au nom du Syndicat.

g) Action en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

AS

106

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

Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad'hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Section 4

CONSEIL SYNDICAL

Article 41

Définition

Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical en application de l'article 21 de la loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985 dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location accession à la propriété immobilière, ou encore parmi les associés dans le cas prévu par l'article 23, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Article 42

Composition

I - Le Conseil Syndical sera composé de trois membres.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, accédants, acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

II- Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans maximum par l'assemblée des copropriétaires intéressés, conformément aux stipulations

du paragraphe précédent, statuant dans les conditions de majorité prévue à l'article 38 § b.

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions, mais devront être remplacés sans délai.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants, en même nombre, pourront être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire celui-ci est remplacé par un membre suppléant, dans le respect des principes de représentation du paragraphe I ci-dessus, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires. Le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions du membre du conseil syndical concerné.


A défaut de désignation des membres du conseil syndical, dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les mêmes conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

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

Article 43

Fonctionnement

I - Le conseil syndical, à la majorité de ses membres, élira un président.

 Il se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président ; il pourra se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

108

Les convocations seront adressées par lettres recommandées ordinaires ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée.

Copie en est adressée au Syndic dans les mêmes formes. Le syndic peut toujours, s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

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

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

A leur demande, le président du conseil syndical délivrera à tous copropriétaires et au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

II - Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le Syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration générale payées par le syndic principal, sur indication du président du conseil syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée générale ordinaire.

Article 44

Attributions

I - Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'immeuble Il assistera le syndic. Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

II - Le conseil syndical contrôlera la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passées et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

III - Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront 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 l'immeuble.

Le conseil syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

IV - le conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

V - le conseil syndical pourra présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic et sur les comptes de l'immeuble au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le syndic devra fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite assemblée.

Le conseil syndical rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée des copropriétaires aurait pu lui confier.

Section 5

PAIEMENT DES CHARGES

Article 45

Avances et provisions

a) Modalités

Les copropriétaires sont tenus de verser au Syndic :

I - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant est fixé au quart du budget prévisionnel annuel établi par le Syndic provisoire; l'assemblée

générale pourra modifier le montant de cette avance de trésorerie permanente.

2 - Au début de chaque exercice, une provision qui sera égale au quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;

3 - Chaque trimestre une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées;

4 - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants tels la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement.

Les conditions en sont fixées par l'Assemblée.

5 - Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés (loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; décret n° 95-162 du 15 février 1995 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

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

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic peut demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, dans les conditions prévues à l'article 40 § c).

Les provisions sont constituées, compte tenu, s'il y a lieu de la spécialisation des charges.

b) Sanctions

Les versements en application des dispositions ci-dessus doivent être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967. En outre, tous les frais de recouvrement de quelque nature que ce soit, seront supportés par lesdits retardataires.

Les autres copropriétaires sont tenus, en tant que de besoin, de faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de toute défaillance.

Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévu à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 15 jours.

c) Solidarité - Obligation absolue

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat, lequel, en conséquence, peut exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part, les nus-propriétaires et les usufruitiers d'autre part, sont tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun propriétaire ne peut se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer notamment par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

fs

Section 6

ASSURANCES

Article 46

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard, tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera dans ses conséquences pécuniaires à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Toutefois, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Article 47

Risques incombant au Syndicat

Le Syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants:

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris de glace, le tout avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un local ou contre les locataires ou occupants de ces locaux ;

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires;

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble, tels les défauts de réparations, vices de construction ou de réparation et autres, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le Syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde .

- En application des stipulations ci-dessus, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Dans toute la mesure du possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. A défaut, l'ensemble

de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires .

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'Assemblée des copropriétaires par décision ordinaire.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le Syndic.

Article 48

Versement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du Syndicat seront encaissées par le Syndic. Toutefois, l'Assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le Syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du Syndicat dans les conditions fixées par l'Assemblée .

Les indemnités de sinistre seront, sous réserves des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Article 49

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son ou ses propres lots:

- son véhicule et tout ce qui y est contenu
- les pertes d'exploitation
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et d'une façon générale, sa responsabilité civile personnelle, en tant qu'occupant.

114

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

Section 7

TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS

Article 50

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider toutes améliorations telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, à l'exception de ceux visés aux e, g, h et i de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

A défaut d'avoir approuvé dans les conditions de majorité prévues au premier aliéna du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c de l'article 26 de la loi, qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 51

L'assemblée générale fixe alors, à la même majorité:

- la répartition du coût des travaux et la charge des indemnités prévues à l'article 53 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux, pour supporter une part de dépense plus élevée

BS

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

Article 52

Si les circonstances l'exigent et à la condition que l'affectation, la consistance et la jouissance des parties comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale, en vertu soit de l'article précédent soit de l'article 38 ci-dessus, § b alinéa 5, 7, 8 et 9, soit de l'article 38 § c alinéa 3 ci-dessus.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont il s'agit.

Article 53

La décision prise par l'assemblée générale, en application des articles 50 et 51 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 54

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au un/dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigible lors de la première mutation

entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparations.

Article 55

La décision prévue à l'article 50 ci-dessus n'est pas opposable au copropriétaire qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire, eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Il est ici rappelé que le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 francs à 20 000 francs lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 56

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 38 § b ci-dessus alinéa 2, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal tous travaux d'amélioration visées à l'article 50 ci-dessus, le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles d'autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évaluée à la date où cette faculté est exercée.

DS

II - RECONSTRUCTION

Article 57

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires décidera, à la majorité de l'article 25 de la Loi, les modalités de réalisation et d'exécution des travaux de reconstruction ou de la remise en état de la partie endommagée.

Article 58

Dans le cas de reconstruction de l'immeuble évoqué ci-dessus, les indemnités d'assurance seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 59

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes ou éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à 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.

Article 60

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 50 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à l'article 51 du présent règlement.

Section 8

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 61

Litiges

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de ladite loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans .

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans le même délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale, selon les modalités prévues à l'article 18 du décret du 17 mars 1967.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les limites de sa compétence, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

Il en est de même en ce qui concerne les réparations votées en application de l'article 52 du présent règlement.

Article 62

Renvoi aux textes

AS
Les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 suppléeront, le cas échéant, à celles du présent règlement pour tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble en faisant l'objet, et les droits et obligations des copropriétaires.

119

Article 63

Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques compétent conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Article 64

Fait en un exemplaire unique destiné à être déposé au rang des minutes de
10 A G E K C L

[Signature]
Le 28 mars 1996

120

Je soussigné ~~Me Gabriel~~ VIDALENC notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, certifie la présente copie établie sur cent-vingt-----pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication./.

Il approuve

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle y est indiquée, lui a été régulièrement justifiée par la production notamment en ce qui concerne la Société ABEILLE ASSURANCES SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES INCENDIE ACCIDENTS ET RISQUES DIVERS d'un modèle K Bis de son immatriculation au R.C.S. de PARIS.

A PARIS, le 30 MAI 1996



120