

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF

Le onze Avril

Maitre Jacques POTELLET, Notaire associé soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle "Jacques BLONDET, Jean LEFEUVRE, Jacques POTELLET et Jean-Claude GINISTY, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à PARIS (8ème) 13, rue Royale,

A reçu en la forme authentique le présent acte,

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée : "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES LAURIERS", Société civile au capital de 1.000 Francs, ayant son siège à NANTERRE (Hauts de Seine) 31, Boulevard des Bouvets, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° D 348 316 225 (88 D 00761).

Représentée par :

Monsieur Bernard NICOLAI, Directeur des Programmes, demeurant à NANTERRE (Hauts de Seine) 31, Boulevard des Bouvets.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Georges MARTIN, demeurant à NANTERRE (Hauts de Seine) 31, Boulevard des Bouvets, aux termes d'un acte sous seing privé en date à NANTERRE du 10 Avril 1989 qui demeurera ci-annexé après mention.

Monsieur Georges MARTIN pris en sa qualité de Directeur Général de la "COMPAGNIE GÉNÉRALE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE - C.G.I.", Société anonyme au capital de 1.710.600 Francs dont le siège social est à PARIS (8ème) 4, Place de Rio de Janeiro, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 572 090 553.

Ladite Société "COMPAGNIE GÉNÉRALE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE C.G.I." gérante de la "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES LAURIERS", fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 17 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu desdits statuts.

Laquelle a établi ainsi qu'il suit le Règlement de Copropriété incluant l'état descriptif de division d'un immeuble sis à LIMONEST (Rhône) dans la Zone d'Aménagement Concerté de SANS SOUCI, dont elle a entrepris l'édification, et a préalablement exposé ce qui suit :

E X P O S E

I - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE SANS SOUCI

La Zone d'Aménagement Concerté de "SANS SOUCI" à LIMONEST (Rhône) a été créée suivant arrêté de création réalisation rendu par Monsieur le Préfet de la Région Rhône Alpes, Préfet du Rhône, le 2 Septembre 1980, portant le numéro 763-80, qui a approuvé le programme des équipements publics de la zone, le plan d'aménagement de zone et la convention d'aménagement.

Le plan d'aménagement de zone a été modifié et un nouveau programme des équipements publics a été établi.

Ces documents ont été approuvés par délibération de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON du 14 Décembre 1987.

La Zone d'Aménagement Concerté comprend :

- une Zone Naturelle ZN,
- une Zone d'Activités ... ZA,
- une Zone Tertiaire ZCa et ZCb.

Etant précisé qu'il existait dans le plan d'aménagement de zone d'origine une zone ZI maintenant supprimée.

L'aménagement et l'équipement de cette zone sont confiés, conjointement et solidairement entre elles à :

- La SOCIÉTÉ DU SANS SOUCI dont le siège est à PARIS (8ème) 4, Place de Rio de Janeiro,
- La SOCIÉTÉ DU VALLON D'ENTRESSEN dont le siège est à PARIS (8ème) 64, rue de Lisbonne,
- La Société L'ARGUS - COMMERCIAL ET IMMOBILIER dont le siège est à PARIS (8ème) 4, Place de Rio de Janeiro.

II - CAHIERS DES CHARGES

Afin de fixer les conditions d'utilisation des terrains inclus dans la zone il a été établi un cahier des charges de cessions de terrains approuvé par la Préfecture du Rhône, le 17 Août 1982, conformément à l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme.

Ont été, en outre, établis :

- un cahier des prescriptions de chantier,
- un cahier des charges d'urbanisme et d'architecture particulières à la zone ZI réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales (la dite zone supprimée ainsi qu'il a été dit),
- un cahier des charges d'urbanisme et d'architecture particulières à la zone ZC réservée aux activités tertiaires,
- un cahier des charges d'urbanisme et d'architecture particulières à la zone ZA réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Enfin, il a été formé entre les propriétaires présents et à venir de lots de terrain ou de droits immobiliers situés dans le périmètre de la zone, une Association Foncière Urbaine Libre dénommée "ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DE LA ZAC DE SANS SOUCI", ayant principalement pour but de réaliser, entretenir et gérer les ouvrages à usage collectif.

Copies de l'arrêté du 2 Septembre 1980, du cahier des charges de cession de terrain, du cahier des prescriptions de chantier, du cahier des charges de la zone ZI et des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre ont été déposées au rang des minutes de Maître POTELLET, Notaire associé soussigné, le 24 Novembre 1982.

Le plan d'aménagement de zones modifié et son règlement et le nouveau programme des équipements publics ainsi que les cahiers des charges de zones ZC et ZA ont été déposés au rang des minutes de Maître POTELLET, Notaire associé soussigné, le 11 Avril 1989.

III - PERMIS DE CONSTRUIRE

La Société requérante a obtenu le permis de construire suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de LIMONEST, le 28 Août 1987 sous le n° 69 116 87 Z 0027

CELA EXPOSE, il est passé au règlement de copropriété objet des présentes.

P R E A M B U L E

I - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, modifié par le décret 86.768 du 9 Juin 1986 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

1/ de déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés "parties communes".

2/ de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3/ d'organiser l'administration de l'immeuble.

4/ de prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et contestations.

II - Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

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

Les dispositions concernant le bon usage des locaux et la bonne tenue de l'immeuble seront si besoin est, complétées par des règlements intérieurs ou consignes établis par le Syndicat.

III - Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par

l'article 5 de la loi du 31 Décembre 1985, et au présent règlement.

IV - Le règlement entrera en vigueur après aliénation de l'un des lots constitués mais seulement à l'achèvement de l'immeuble (au sens donné à ce terme par la réglementation sur le permis de construire).

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE I

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article 1 - DESIGNATION GENERALE

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à LIMONEST (Rhône) dans la Zone d'Aménagement Concerté de SANS SOUCI, Zone ZA,

Cadastré section I numéro 483, lieudit "Le Tronchon" pour une contenance de trente neuf ares cinquante neuf centiares (39a 59ca).

Cet immeuble sera composé de :

1/Un bâtiment élevé de trois niveaux (rez-de-jardin, rez-de-chaussée et un étage) ouvrant sur un patio et comprenant :

- . au rez-de-jardin :
 - un local à usage de bureaux et activités et une annexe,
 - deux locaux à usage de bureaux et activités,
 - cinq locaux de réserve,
 - hall et escalier sud,
 - local d'entretien sous cet escalier,
 - escalier et desserte, réserve et locaux PTT-EDF,
 - pompe de relevage.
- . au rez-de-chaussée :
 - quatre locaux à usage de bureaux et activités,
 - hall et escalier sud,
 -
 - escalier dans le patio.
- . à l'étage :
 - trois locaux à usage de bureaux et activités,
 - hall et escalier sud,
 - dans le patio, escalier et passerelle.

2/ A l'extérieur :

- Circulations pour véhicules et piétons, escalier extérieur.
- 50 emplacements de stationnement.
- Espaces verts.

Article 2 - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

1/ ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel sera édifié l'immeuble objet des présentes appartient à la Société requérante pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée L'ARGUS - COMMERCIAL ET IMMOBILIER, Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 Francs, dont le siège social est à PARIS (8ème) 4, Place de Rio de Janeiro, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 455 501 031,

Aux termes d'un acte reçu par Maître POTELLET, Notaire associé soussigné, le 11 Avril 1989, en cours de publication au Cinquième bureau des hypothèques de LYON.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Il a été déclaré audit acte :

- que la société venderesse avait entière capacité pour contracter audit acte,
- que l'immeuble était libre de tout privilège ou hypothèque quelconque.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure résulte d'une note qui demeurera ci-annexée après mention.

2/ SERVITUDES

Relativement aux servitudes concernant l'immeuble objet des présentes, la Société requérante déclare qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant ou pouvant résulter :

- des dispositions d'urbanisme et de la zone d'aménagement concerté de SANS SOUCI,

- des documents énoncés dans l'exposé,
- de la situation naturelle des lieux ou de la loi,

Et celles créées du fait de l'aménagement.

D'autre part, doit être régularisée une servitude pour l'écoulement des eaux pluviales de l'immeuble dans le réseau de l'immeuble contigu, cadastré section I n° 397, et pour le passage de deux canalisations d'eaux pluviales jusqu'à ce réseau.

Article 3 -

Cet immeuble fait l'objet d'une division en lots de copropriété au sens de l'article premier de la loi du 10 Juillet 1965, conformément aux indications de l'Etat descriptif de division ci-après établi CHAPITRE IV.

Cet immeuble et les lots qui le composent sont figurés aux plans ci-annexés établis par Monsieur Jean LOTH, Architecte à DARDILLY (Rhône) 40, Chemin du Godefroy, savoir :

- Plan de situation - masse, façades - coupe,
- Plan du rez-de-jardin,
- Plan du rez-de-chaussée,
- Plan de l'étage.

CHAPITRE II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

I - DEFINITIONS

Article 4 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

1/ Constituent des parties communes celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou, le cas échéant, de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales", celles qui (s'il en existait) pourraient n'appartenir qu'à certains d'entre eux seulement seraient qualifiées de "parties communes spéciales".

2/ Les parties communes du présent règlement de copropriété sont des parties communes générales et font l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires de tous les lots.

3/ Les parties communes comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- la totalité du sol, bâti ou non bâti,
- les clôtures, en tant qu'elles dépendent ou peuvent dépendre de la copropriété,
- les circulations extérieures, véhicules et piétons, l'escalier extérieur,
- les espaces verts et plantations,
- les boîtes aux lettres et supports de signalisation des occupants de l'immeuble,
- les fondations et soutènements,
- le gros oeuvre général,
- les éléments porteurs verticaux et horizontaux même inclus à l'intérieur d'une partie privative,
- les façades et murs extérieurs avec leur ornementation,
- les murs ou cloisons intérieurs ainsi que leurs planchers, à l'exclusion des revêtements des parties privatives et sous réserve qu'ils ne constituent pas des parties mitoyennes ou des parties privatives aux termes du présent règlement.
- les couvertures et terrasses, accessibles ou non,
- l'antenne collective si elle existe,
- les branchements, canalisations, tuyaux, réseaux généraux d'eau, d'électricité, de téléphone, du tout à l'égout, d'évacuation des eaux pluviales, d'aération, etc, la ventilation mécanique contrôlée, et tous autres éléments et équipements de même nature qui sont à l'usage de tous les copropriétaires et dans la mesure où ils ne sont pas la propriété des Sociétés ou services concessionnaires.
- l'entrée principale, le patio et éléments de décoration,
- l'escalier et la passerelle situés dans le patio,
- le hall et l'escalier sud,
- l'escalier et desserte des réserves et du local PTT-EDF,
- les locaux techniques ou non, d'utilité commune à l'ensemble des copropriétaires (locaux PTT, EDF, local d'entretien situé sous l'escalier en rez-de-jardin...),
- les pompes de relevage,
- tous les accessoires de ces parties communes,

Et d'une manière générale, toutes les parties de l'immeuble, toutes les installations, tous les ouvrages, aménagements et équipements servant à l'ensemble des copropriétaires.

4/ Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol,

- le droit d'édifier des bâtiments ou ouvrages nouveaux dans les espaces constituant des parties communes,

- le droit d'affouiller de tels espaces,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

5/ Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne pourront faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Article 5 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif :

- les carrelages, dallages, parquets, moquettes et, en général, tous revêtements de sol,

- les plafonds ou les faux-plafonds (à l'exception du gros oeuvre visé à l'article précédent),

- les cloisons intérieures avec leurs portes (sous réserve des cloisons mitoyennes visées à l'article 6 ci-après),

- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, s'il y a lieu, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtements muraux,

- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),

- les installations sanitaires,

- les installations particulières de chauffage et d'eau chaude ou de ventilation affectées à l'usage exclusif de chaque local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot,

- les éléments d'équipement de toute nature, installations électriques, téléphoniques, etc, lorsqu'ils ne servent qu'au seul propriétaire des locaux où ils sont installés,

- les plaques indicatrices privatives,

- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc) les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries, etc),

2/ Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

II - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 6.-

1/ Les murs non porteurs et les cloisons ou autres éléments séparant des locaux appartenant à des propriétaires différents seront mitoyens entre ceux-ci.

2/ Les parties communes ou privatives pourront être le siège de servitudes notamment de passages, pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un ou plusieurs lots distincts ou des services généraux, sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique.

CHAPITRE III - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

Article 7 -

1/ L'immeuble est divisé en soixante et cinq lots numérotés de 1 à 65 inclus selon l'état descriptif de division ci-après.

Celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et d'une quote part indivise des parties communes telles que définies ci-dessus au chapitre II et exprimées en dix millièmes.

2/ Il est ici précisé que l'état descriptif de division constitue un document juridiquement distinct du règlement de copropriété, établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 Octobre 1955 pour les besoins de la publicité foncière.

3/ En cas de subdivision ou de réunion de lots, l'état descriptif de division sera modifié en conséquence, ainsi qu'il est dit au présent règlement et spécialement ci-après au V du chapitre VII.

4/ Observation est ici faite que les numéros indiqués dans la désignation des lots se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de toutes autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé aux emplacements desdits lots.

CHAPITRE IV - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT NUMERO UN

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires et une annexe, situé au rez-de-jardin et bordé de vert sur le plan ci-annexé.

Avec la jouissance privative de deux cours anglaises.

Et les mille soixante cinq/dix millièmes des parties communes générales..... 1.065

LOT NUMERO DEUX

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé au rez-de-jardin et bordé de jaune sur le plan ci-annexé.

Avec la jouissance privative de deux
cours anglaises.
Et les six cent trente neuf/dix millièmes
des parties communes générales 639

LOT NUMERO TROIS

Un local à usage de bureaux et acti-
vités avec sanitaires, situé au rez-de-jardin
et bordé de bleu sur le plan ci-annexé.
Avec la jouissance privative d'une
cours anglaise.
Et les cinq cent quatre vingt dix huit/dix
millièmes des parties communes générales 59b

LOT NUMERO QUATRE

Un local de réserve, situé au rez-de-
jardin et bordé de vert sur le plan ci-annexé.
Et les trente deux/dix millièmes des
parties communes générales 32

LOT NUMERO CINQ

Un local de réserve, situé au rez-de-
jardin et bordé de jaune sur le plan ci-annexé.
Et les trente cinq/dix millièmes des
parties communes générales 35

LOT NUMERO SIX

Un local de réserve, situé au rez-de-
jardin et bordé de bleu sur le plan ci-annexé.
Et les trente cinq/dix millièmes des
parties communes générales 35

LOT NUMERO SEPT

Un local de réserve, situé au rez-de-
jardin et bordé de jaune sur le plan ci-annexé.
Et les trente trois/dix millièmes des
parties communes générales 33

LOT NUMERO HUIT

Un local de réserve, situé au rez-de-
jardin et bordé de vert sur le plan ci-annexé.
Et les quatorze/dix millièmes des parties
communes générales 14

LOT NUMERO NEUF

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé au rez-de-chaussée et bordé de jaune sur le plan ci-annexé.
Et les mille deux cent dix/dix millièmes des parties communes générales 1.210

LOT NUMERO DIX

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé au rez-de-chaussée et bordé de bleu sur le plan ci-annexé.
Et les six cent soixante quinze/dix millièmes des parties communes générales 675

LOT NUMERO ONZE

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé au rez-de-chaussée et bordé de jaune sur le plan ci-annexé.
Et les cinq cent soixante et onze/dix millièmes des parties communes générales 571

LOT NUMERO DOUZE

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé de rez-de-chaussée et bordé de vert sur le plan ci-annexé.
Et les sept cent trente/dix millièmes des parties communes générales 730

LOT NUMERO TREIZE

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé à l'étage et bordé de bleu sur le plan ci-annexé.
Et les mille quatre cent quatre vingt huit/dix millièmes des parties communes générales 1.488

LOT NUMERO QUATORZE

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé à l'étage et bordé de jaune sur le plan ci-annexé.
Et les sept cent soixante quinze/dix millièmes des parties communes générales 775

LOT NUMERO QUINZE

Un local à usage de bureaux et activités avec sanitaires, situé à l'étage et bordé de vert sur le plan ci-annexé.

Et les mille cinq cents/dix millièmes des parties communes générales 1.500

LOT NUMERO SEIZE

Un emplacement extérieur de voiture teinté en bleu sur le plan ci-annexé.

Et les douze/dix millièmes en parties communes générales 12

LOT NUMERO DIX SEPT

Un emplacement extérieur de voiture teinté en bleu sur le plan ci-annexé.

Et les douze/dix millièmes des parties communes générales 12

LOT NUMERO DIX HUIT

Un emplacement extérieur de voiture teinté en bleu sur le plan ci-annexé.

Et les douze/dix millièmes des parties communes générales 12

LOT NUMERO DIX NEUF

Un emplacement extérieur de voiture teinté en bleu sur le plan ci-annexé.

Et les douze/dix millièmes des parties communes générales 12

LOT NUMERO VINGT

Un emplacement extérieur de voiture teinté en bleu sur le plan ci-annexé.

Et les douze/dix millièmes des parties communes générales 12

LOT NUMERO VINGT ET UN

Un emplacement extérieur de voiture teinté en bleu sur le plan ci-annexé.

Et les douze/dix millièmes des parties communes générales 12

LOT NUMERO VINGT DEUX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO VINGT TROIS

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO VINGT QUATRE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO VINGT CINQ

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO VINGT SIX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO VINGT SEPT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO VINGT HUIT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO VINGT NEUF

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE ET UN

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE DEUX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE TROIS

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE QUATRE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE CINQ

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE SIX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE SEPT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE HUIT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO TRENTE NEUF

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE ET UN

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE DEUX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE TROIS

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE CINQ

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE SIX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE SEPT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE HUIT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO QUARANTE NEUF

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE SIX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO SOIXANTE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

LOT NUMERO SOIXANTE CINQ

Un emplacement extérieur de voiture teinté
en bleu sur le plan ci-annexé.
Et les douze/dix millièmes des parties
communes générales 12

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES 10.000/
10.000è
=====

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est
résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après,
conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14
Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier
1959, portant application du décret n° 55-22 du 4 Janvier
1955.

Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part dans les parties communes
1	unique		RdeJ	local et réserve	1.065
2	unique		RdeJ	local	639
3	unique		RdeJ	local	598
4	unique		RdeJ	réserve	32
5	unique		RdeJ	réserve	35
6	unique		RdeJ	réserve	35
7	unique		RdeJ	réserve	33
8	unique		RdeJ	réserve	14
9	unique		RdeC	local	1.210
10	unique		RdeC	local	675
11	unique		RdeC	local	571
12	unique		RdeC	local	730
13	unique		étage	local	1.488
14	unique		étage	local	775
15	unique		étage	local	1.500
16	unique		extérieur	parking	12
17	unique		extérieur	parking	12
18	unique		extérieur	parking	12
19	unique		extérieur	parking	12
20	unique		extérieur	parking	12
21	unique		extérieur	parking	12
22	unique		extérieur	parking	12
23	unique		extérieur	parking	12
24	unique		extérieur	parking	12
25	unique		extérieur	parking	12
26	unique		extérieur	parking	12
27	unique		extérieur	parking	12
28	unique		extérieur	parking	12
29	unique		extérieur	parking	12
30	unique		extérieur	parking	12
31	unique		extérieur	parking	12
32	unique		extérieur	parking	12
33	unique		extérieur	parking	12
34	unique		extérieur	parking	12
35	unique		extérieur	parking	12
36	unique		extérieur	parking	12
37	unique		extérieur	parking	12
38	unique		extérieur	parking	12
39	unique		extérieur	parking	12
40	unique		extérieur	parking	12
41	unique		extérieur	parking	12
42	unique		extérieur	parking	12
43	unique		extérieur	parking	12
44	unique		extérieur	parking	12
45	unique		extérieur	parking	12

A reporter 9.760

Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part dans les parties communes
				Report	9.760
46	unique		extérieur	parking	12
47	unique		extérieur	parking	12
48	unique		extérieur	parking	12
49	unique		extérieur	parking	12
50	unique		extérieur	parking	12
51	unique		extérieur	parking	12
52	unique		extérieur	parking	12
53	unique		extérieur	parking	12
54	unique		extérieur	parking	12
55	unique		extérieur	parking	12
56	unique		extérieur	parking	12
57	unique		extérieur	parking	12
58	unique		extérieur	parking	12
59	unique		extérieur	parking	12
60	unique		extérieur	parking	12
61	unique		extérieur	parking	12
62	unique		extérieur	parking	12
63	unique		extérieur	parking	12
64	unique		extérieur	parking	12
65	unique		extérieur	parking	12
				TOTAL	10.000/ 10.000€

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE V - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

I - GENERALITES

Article 8 -

L'immeuble sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Article 9.-

1/ Chaque copropriétaire sera responsable, tant à l'égard du syndicat que de tout autre copropriétaire, des infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, ses clients ou fournisseurs, 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 du fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable, tant sur des parties privatives que sur des parties communes quelles qu'elles soient.

Il sera responsable en outre du respect de toutes les prescriptions d'ordre administratif en vigueur (règlements de sécurité, de police, de construction, etc).

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité.

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

3/ La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 10 - GENERALITES

1/ Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif à condition de se conformer aux prescriptions du présent règlement et de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique de l'immeuble le tout conformément à la destination de l'immeuble qui est celle d'un immeuble à usage de bureaux et activités, toute industrie quelconque et tout commerce de détail y étant interdit.

Notamment les obligations de voisinage entre les différents occupants des lots seront appréciées compte tenu de cette destination.

2/ La faculté de division, réunion, subdivision, modification de la composition des lots, de leur aménagement, de leurs équipements, de leurs modalités d'exploitation, le tout de la façon la plus large, participe à la destination du présent immeuble.

3/ Pour l'exercice de ses droits, chaque copropriétaire sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

4/ Chaque copropriétaire sera tenu d'entretenir en parfait état et à ses frais, les locaux compris dans son lot, ainsi que leurs dépendances et accessoires et les espaces dont il a la jouissance exclusive, ainsi les lots à usage de bureaux et activités situés en rez-de-jardin devront entretenir en parfait état les cours anglaises dont ils ont la jouissance.

Article 11 - DESTINATION

1/ Les locaux sont destinés à l'usage de bureaux et activités.

2/ Les stipulations ci-dessus relatives aux modalités d'usage des parties privatives ne valent que sous réserve expresse :

- de ne causer aucun trouble de caractère anormal aux autres occupants,

- des autorisations administratives qui seraient requises,

- des prescriptions en matière sanitaires et de sécurité,

- et d'une façon générale de la réglementation en vigueur dont ces stipulations ne préjugent pas (notamment en ce qui concerne l'obtention des autorisations requises) et sur la base desquelles aucun recours ne pourra être exercé.

Les redevances, taxes et frais qui seraient la conséquence des autorisations requises seront à la charge du propriétaire des locaux concernés.

Sont, d'une manière générale, interdits dans l'immeuble :

- Toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ou susceptibles de causer une gêne de caractère anormal au voisinage par bruits, vibrations, parasites électriques, poussières, odeurs, etc,

- Tous actes de production industrielle,

- Les dépôts extérieurs de toute nature,

- Toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'immeuble,

- L'installation de tout dispositif susceptible de nuire au bon aspect de l'immeuble.

Chaque propriétaire sera directement et seul responsable de l'utilisation faite des locaux privatifs lui appartenant.

Article 12 - HARMONIE - ASPECT DES BATIMENTS

1/ Les portes d'entrée des divers locaux, leurs fenêtres et fermetures extérieures, même la peinture et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, bien que constituant une propriété privée, ne pourront être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée statuant dans les conditions particulières de majorité de l'article 66 chapitre IX 3ème partie du présent règlement de copropriété.

La pose de stores et fermetures extérieures, quelle que soit la nature des locaux, sera autorisée, sous réserve que leur teinte et leur forme soient celles

choisies par l'assemblée statuant ainsi qu'il est dit précédemment.

Le tout devra être maintenu en bon état de propreté et d'entretien aux frais de chacun des copropriétaires.

2/ Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives ou communes, notamment sur les fenêtres, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est précisé à l'article 20 ci-après.

3/ Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, devront être d'un modèle uniforme approuvé par le syndic.

Article 13 - MODIFICATIONS - TRAVAUX

1/ Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais les parties privatives lui appartenant et d'une façon générale aménager les locaux compris dans son lot sous réserve des dispositions ci-après stipulées.

Il pourra notamment :

- créer des éléments d'équipement tels que des installations sanitaires, des équipements de téléphone, etc,

- modifier ceux qui existeront ou les supprimer,

- aux fins ci-dessus, il pourra procéder à tous branchements et raccordements sur des cables, conduites ou canalisations constituant des parties communes, ainsi qu'il est dit ci-après à l'article 22,

- supprimer ou créer des cloisons intérieures et des murs non porteurs, dès lors qu'il sera propriétaire des locaux situés de part et d'autre de ces ouvrages,

Le syndic devra être avisé préalablement, pour contrôle, de tous projets de travaux ci-dessus visés, en raison des répercussions que ceux-ci sont susceptibles d'avoir sur la solidité des constructions ou encore sur le bon fonctionnement des éléments d'équipement communs. Après, s'il y a lieu, avis d'un architecte ou autres techniciens dont les frais seront à la charge du ou des copropriétaires intéressés, il pourra prendre toutes mesures utiles, en application notamment des dispositions du paragraphe 4/ ci-après du présent article. Il pourra

même interdire les travaux projetés si ceux-ci sont susceptibles de compromettre la sécurité ou la solidité des constructions, ou leur bon aspect extérieur, ou encore de perturber le fonctionnement des éléments d'équipement communs.

2/ Tous travaux qui, bien que relatifs aux parties privatives, affecteraient les parties communes, devront être soumis à l'approbation des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité de l'article 66 ci-après, le tout sous réserve des dispositions du présent règlement et notamment de ce qui est dit ci-après à l'article 22.

Les travaux qui affecteraient le bon aspect extérieur du bâtiment seront soumis à l'approbation de l'assemblée dans les mêmes conditions de majorité.

Il est précisé que les installations nouvelles et améliorations, encore que leur réalisation ait pu être autorisée dans les parties communes, seront la propriété du ou des copropriétaires qui auront été autorisés à les effectuer à leurs frais.

3/ Il pourra être pratiqué des ouvertures dans les murs, cloisons ou planchers constituant des parties privatives ou des parties communes, afin de mettre en communication des locaux situés de part et d'autre ou des locaux superposés, ou de créer de nouvelles communications avec les parties communes, le tout dans le respect des conditions du présent article.

Les travaux de percement de cloisons, planchers ou plafonds mitoyens, aux termes de l'article 6 ci-dessus ne requerront l'accord que des seuls copropriétaires intéressés, c'est-à-dire des copropriétaires desdits éléments, sous réserve simplement d'en aviser préalablement le syndic pour approbation et mesures à prendre en raison des répercussions que ces travaux sont susceptibles d'avoir sur la solidité des constructions, le tout conformément à ce qui est ci-dessus au présent article, pour les travaux affectant les parties privatives.

4/ Les travaux ci-dessus visés sont soumis aux dispositions communes ci-après :

a) L'exécution de tous travaux restera soumise à la condition de l'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur.

Les travaux d'aménagement ne devront pas être susceptibles de porter préjudice aux possibilités normales d'utilisation et d'occupation des autres locaux de l'immeuble.

C'est pourquoi, toute déclaration ou demande d'autorisation concernant la distribution intérieure des locaux, ainsi que leur affectation devra, préalablement à son dépôt, être soumise au syndic pour contrôle.

Les copropriétaires, maîtres de l'ouvrage, devront en outre respecter toutes les règles techniques et règlement de sécurité ou de police applicables.

b) Les travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques, de façon à réduire, autant que faire se pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres propriétaires.

c) Les propriétaires, maîtres de l'ouvrage, seront responsables à l'égard des copropriétaires ou des tiers de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient du fait des travaux, directement ou indirectement.

Le syndic pourra exiger que les travaux envisagés fassent l'objet d'une assurance, à la justification de laquelle il pourra soumettre l'autorisation de leur exécution. Les primes seront à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

d) Pour les travaux susceptibles d'avoir une répercussion sur la solidité des constructions ou encore le bon fonctionnement des éléments d'équipement communs, le syndic pourra demander l'établissement d'un rapport préalable par un expert qualifié en la matière, agréé auprès des tribunaux, indépendamment du contrôle de l'architecte et autres techniciens dont les frais seront à la charge du ou des copropriétaires intéressés.

e) D'une façon générale, lorsque l'autorisation sera demandée par un copropriétaire d'effectuer des travaux à ses frais, les honoraires des différentes personnes dont le syndic aura demandé l'intervention à cette occasion seront à la charge dudit copropriétaire.

Article 14 - SECURITE - TRANQUILLITE

- I -

1/ Il ne pourra être introduit ou conservé dans les locaux privatifs des matières malodorantes, dangereuses ou insalubres, sous réserve de ce qui est normal au titre de l'utilisation des locaux conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il ne pourra être placé, ni entreposé dans les locaux privatifs, aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers ou celle des murs.

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

2/ Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, existants dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra faire exécuter les réparations sans délai, il sera tenu de réparer également les dégâts éventuels et de rembourser les dépenses d'eau supplémentaires.

3/ Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux et tous objets ou produits susceptibles de boucher ou de corroder lesdites canalisations.

4/ D'une façon générale, l'ensemble des copropriétaires ou occupants de l'immeuble devra respecter la réglementation en vigueur ou qui deviendrait en vigueur en matière de sécurité et se soumettre aux prescriptions du ou des règlements de sécurité qui pourront être établis par le syndic (ou par le responsable de la sécurité s'il s'agit d'une personne différente), le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

1/ Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront veiller à la tranquillité des occupants des autres locaux, le tout sous réserve pour ceux-ci de supporter les inconvénients pouvant résulter de l'existence dans l'immeuble de locaux d'activités.

Toutefois, les copropriétaires ou occupants de ces locaux devront veiller à ne pas causer de gêne anormale ; ils ne devront faire ou laisser faire aucun bruit, aucun travail, avec ou sans machine, qui soit de nature à causer un trouble anormal aux autres copropriétaires ou occupants par les sons, les odeurs, ou autrement, le tout au regard de la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.

En conséquence, les copropriétaires ou occupants qui voudraient utiliser leurs locaux pour l'exercice d'une activité bruyante ou qui réaliseraient des installations susceptibles d'engendrer du bruit, devront prendre toutes précautions techniques en vue de limiter, de façon satisfaisante, la gêne susceptible d'en résulter pour les voisins.

Le syndic sera chargé de veiller au respect des dispositions ci-dessus. Il pourra au besoin enjoindre aux copropriétaires intéressés de renforcer l'insonorisation de leurs locaux.

Article 15 - PARKINGS

Les emplacements de parkings sont exclusivement destinés au stationnement des véhicules.

Il ne pourra y être entreposé d'objet quelconque ni matières ou liquides inflammables ou dangereux.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Tout démontage de pièces mécaniques et tout nettoyage de voitures y sont interdits.

Article 16 - PLAQUES INDICATRICES

Les personnes exerçant leur activité dans l'immeuble pourront apposer des plaques indicatrices dont l'emplacement, le modèle et les mentions susceptibles d'y être portées seront agréés préalablement par le syndic, afin que soit respectée une harmonie entre elles.

Article 17 - DISPOSITIONS DIVERSES

1/ Les copropriétaires devront souffrir l'existence dans leurs parties privatives de câbles, canalisations, conduits, gaines, prises d'air, emplacements techniques existants constituant des parties communes ou même privatives, qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des branchements, des robinets de purge, trappes, compteurs, regards, etc y afférents.

2/ Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes ou privatives, aux services collectifs et aux éléments d'équipement, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux privatifs aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, la réparation ou le nettoyage des canalisations diverses, la réalisation de branchements, l'entretien ou la réfection des toitures et terrasses ainsi que des éléments d'équipement qui peuvent y être implantés.

3/ A 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 pourra 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 articles 66 et 67 du présent règlement.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des

copropriétaires, sera répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues ci-dessus, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 89, un préjudice répondant aux conditions fixées ci-dessus ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

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

En tout temps, l'accès des locaux privatifs pour vérification d'état et pour reconnaître le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils divers ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires. Il en sera de même s'il y a lieu pour le contrôle des règles de sécurité applicables dans l'immeuble.

Indépendamment des dispositions de l'article 13 de la présente section, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

5/ En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic ou à une autre personne connue du syndic résidant effectivement dans la commune du lieu de situation de l'immeuble objet du présent règlement ou dans une commune limitrophe ou voisine, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence.

6/ D'une façon générale, le syndic est autorisé à faire ouvrir les locaux privatifs en l'absence de leurs propriétaires ou occupants en cas de besoin, sous sa responsabilité, par le moyen qu'il déterminera compte tenu des circonstances, et à charge d'en aviser le propriétaire ou l'occupant intéressé dans les meilleurs délais.

Les frais pouvant résulter d'une telle intervention en cas d'inobservation du 5/ ci-dessus seront à la charge de l'occupant défaillant.

7/ Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des copropriétaires au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clefs de son local audit syndicat qui, dès lors, serait considéré comme son mandataire.

III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 18 - GENERALITES

Chacun des copropriétaires ou occupants pourra user librement des parties communes suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées en application du présent règlement pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

Article 19 - ENCOMBREMENT

1/ Aucun copropriétaire ou occupant ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser en dehors de leur destination normale, telle que prévue au présent règlement. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs constituent des parties communes devront être laissés libres en tout temps.

2/ En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à enlever l'objet de la contravention aux frais, risques et périls du contrevenant, à charge simplement d'aviser celui-ci qu'il a été procédé au déplacement dudit objet.

3/ Les livraisons se feront sous la responsabilité du copropriétaire concerné.

Les livraisons, en particulier de produits sales ou encombrants, devront être faites dans les conditions susceptibles d'apporter la moindre gêne aux occupants de l'immeuble.

Article 20 - ELEMENTS D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Antennes

Les antennes individuelles extérieures sont interdites.

Affichage - Ecriteaux

Le syndic pourra apposer sur les panneaux destinés à l'affichage des règlements intérieurs, des consignes de sécurité, des communications intéressant la copropriété.

Il sera toléré l'apposition extérieure d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot, sous le contrôle du syndic et dans les conditions qu'il déterminera.

Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans l'entrée un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots de locaux, d'un modèle arrêté par le syndic.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par un copropriétaire dans les parties communes, sauf autorisation des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité de l'article 66 ci-après.

Services collectifs

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure, ou en cas de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 21 - ESPACES COMMUNS

Les espaces communs de l'immeuble devront être utilisés conformément aux dispositions générales du présent règlement et à celles particulières ci-après.

Notamment :

- ils devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté, et de bon fonctionnement des installations d'évacuation des eaux.

- il est interdit de procéder dans les espaces communs à des dépôts quelconques.

- il est interdit d'y jeter des papiers, cigarettes ou autres déchets.

- le stationnement des véhicules de toute nature y est interdit, sauf en ce qui concerne le stationnement provisoire des véhicules de secours, de maintenance ou de déménagement, qui sera toléré sous réserve de respecter la charge maximale autorisée par la nature du sol.

- l'accès des espaces communs est interdit aux colporteurs, camelots, mendiants, bateleurs, aux personnes se livrant à la distribution de tracts, à des incitations diverses, etc.

- il est interdit de faire de la publicité sur les façades de l'immeuble ou dans quelque partie commune que ce soit.

Le syndic pourra édicter un règlement intérieur applicable aux espaces communs, en application des dispositions ci-après de l'article 83.

Article 22 - USAGE DES PARTIES COMMUNES
SPECIALES AUX PROPRIETAIRES DES DIFFERENTS LOTS
ISSUS DE LA SUBDIVISION D'UN MEME LOT

En cas de division d'un lot, les parties des locaux et éléments compris dans ce lot, qui seront affectées à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des lots issus de la subdivision, seront réputées parties communes spéciales.

Le propriétaire auteur de la division ou bien les propriétaires des parties communes spéciales issues de la division, et eux seuls, pourront, en tant que de besoin, arrêter les règles particulières à leur usage, lesquelles seront déposées en suite du présent règlement, ainsi qu'il est précisé au V du chapitre VII.

IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 23 - SERVITUDES

D'une façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Article 24 - CARENCES

1/ En cas de carence d'un propriétaire, soit en ce qui concerne le respect des règles de sécurité, soit en ce qui concerne l'entretien de ses parties privatives, dès lors que cette carence peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou encore de l'aspect extérieur des constructions, le syndic, avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, pourra remédier à cette carence, aux frais du copropriétaire défaillant, dont le syndicat fera l'avance, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

2/ Toutefois, en cas d'urgence, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder de son propre chef et sans autre délai, aux frais du copropriétaire intéressé, dont le syndicat fera l'avance, à toutes réparations nécessaires, par exemple à la suite d'une fuite d'eau susceptible de provoquer les dégâts ou des troubles de jouissance à d'autres copropriétaires ou des détériorations à l'immeuble. Les présentes dispositions sont applicables en cas de carence proprement dite comme en cas d'empêchement du copropriétaire, par suite notamment de son absence.

CHAPITRE VI - CHARGES DE L'IMMEUBLE

I - PRINCIPES

Article 25

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et un certain nombre de charges spéciales ou particulières.

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 de 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 tous techniciens, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité, d'eau, etc, afférentes aux éléments d'équipement communs, aux circulations etc, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établies par un technicien, pour une période ou une fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

II - CHARGES COMMUNES GENERALES

Article 26

1/ Définition

Les charges communes générales comprendront toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales ou particulières aux termes des articles ci-après.

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties les parties communes générales et même celles afférentes aux parties privatives tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

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

. honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic, 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 collectif, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurances contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents, le tout sauf pour le syndic à

dissocier dans ces frais, ceux qui pourraient ne se rapporter qu'à des services rendus ou à des prestations fournies à certains copropriétaires seulement.

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction des fondations et des éléments porteurs verticaux et horizontaux de l'immeuble, même inclus à l'intérieur d'une partie privative.

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs :

- . aux toitures et terrasses,
- . aux façades et aux murs extérieurs du bâtiment, avec leurs ornements, décorations, éléments extérieurs,
- . aux planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- . aux abords du bâtiment, voies de circulation extérieures, clôtures,

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs aux conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures, avec leurs coffres, gaines, accessoires (têtes et souches, branchements, etc) ne faisant pas l'objet d'une spécialisation des charges, depuis les canalisations ou branchements publics, jusqu'aux branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives (non compris lesdits branchements).

- les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires (locaux techniques, locaux communs...)

- les frais d'entretien et de remplacement des installations communes,

- les dépenses d'entretien et réparation des escaliers et paliers (sauf l'escalier du patio ainsi qu'il sera dit ci-après),

- les frais d'entretien des espaces verts à usage commun, la copropriété conservant notamment à sa charge l'entretien et le remplacement des arbres de haute tige qui seront maintenus pour ceux existant à ce jour ou qui seront plantés sur le terrain objet des présentes.

- les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes générales,

- les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif,

- la consommation d'électricité pour les services généraux, l'éclairage extérieur, la ventilation mécanique contrôlée,

- les frais de chauffage des parties communes (entretien, réparation, remplacement des installations, coût de la consommation d'électricité...),

- la consommation d'eau froide concernant les parties communes,
- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures, contractées par le syndic, pour la totalité de l'immeuble dans les conditions fixées au chapitre ASSURANCES ci-après,
- la quote part des dépenses de l'Association Foncière Urbaine Libre de la ZAC de SANS SOUCI mise à la charge du syndicat.

Et, d'une manière générale, toutes les dépenses qui concerneront l'ensemble des copropriétaires et qui seront relatives à des choses ou parties ou à des services utilisés en commun par l'ensemble des copropriétaires et, plus généralement encore, toutes les dépenses qui ne se trouveront pas comprises dans les charges communes spéciales ou particulières telles qu'elles sont ci-après déterminées.

Les charges communes générales seront réparties entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales, telle que cette proportion est indiquée au cours de la désignation de chaque lot et rappelée dans le tableau ci-annexé.

La contribution de chacun aux charges communes générales sera due, même en l'absence de toute occupation.

III - CHARGES PARTICULIERES

Article 27 - CHARGES D'EAU FROIDE

1/ Les charges d'eau froide concernant les parties communes figurent parmi les charges générales, un comptage ayant été prévu à cet effet.

2/ Les charges particulières d'eau froide comprendront le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque lot et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs.

3/ Les charges d'eau froide seront réparties entre les seuls locaux desservis au prorata des quotes parts dans les parties communes attachées auxdits locaux.

4/ Au cas où l'assemblée générale déciderait l'installation de compteurs individuels, chaque copropriétaire supporterait les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son logement, ainsi que la

redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du compteur particulier.

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

CHARGES RELATIVES A LA VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

Ces charges concernent la ventilation mécanique contrôlée des sanitaires compris dans les lots à usage de bureaux et activités.

Elles sont relatives à l'entretien, aux réparations, réfection et remplacement des installations de ventilation mécanique contrôlée.

Elles seront réparties entre les propriétaires des lots suivants dans les proportions ci-après :

- . Lot numéro 1 : 1.403/10.000èmes
- . Lot numéro 2 : 814/10.000èmes
- . Lot numéro 3 : 762/10.000èmes
- . Lot numéro 9 : 1.380/10.000èmes
- . Lot numéro 10 : 811/10.000èmes
- . Lot numéro 11 : 343/10.000èmes
- . Lot numéro 12 : 416/10.000èmes
- . Lot numéro 13 : 1.610/10.000èmes
- . Lot numéro 14 : 838/10.000èmes
- . Lot numéro 15 : 1.623/10.000èmes

CHARGES RELATIVES A L'ESCALIER ET A LA PASSERELLE DU PATIO

Les dépenses d'entretien, d'utilisation, de réfection, de réparation, d'aménagement ou de remplacement de l'escalier et de la passerelle du patio seront réparties entre les propriétaires des lots desservis par ces installations conformément aux indications suivantes :

- . Lot numéro 13 : 4.979/10.000èmes
- . Lot numéro 14 : 5.021/10.000èmes

IV - DEPENSES ET DISPOSITIONS DIVERSES

Article 28

RAVALEMENT ET REFECTION GENERALE DES FACADES

Afin de respecter l'harmonie générale de l'immeuble, l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire pourra, seule, décider de procéder au ravalement général de toutes les façades, ainsi qu'à la réfection (peinture, vernis, etc) des extérieurs des façades (fenêtres, fermetures, balustrades, garde-corps, etc) sans qu'il y ait lieu de distinguer si ces éléments constituent des parties communes générales, des parties communes spéciales à un bâtiment ou des parties privatives.

Les frais correspondants seront répartis à titre de charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Bien entendu, les frais de réfection afférents à des parties privatives seront à la charge exclusive du propriétaire desdites parties.

Article 29

DEPENSES AFFERENTES AUX ELEMENTS MITOYENS

Les dépenses de toutes natures intéressant les cloisons et autres éléments séparatifs mitoyens aux termes de l'article 6 ci-dessus seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Pour chacun d'eux, la contribution définitive aux dépenses de mitoyenneté aura lieu selon les règles applicables aux charges communes ou privatives, selon que la mitoyenneté considérée constitue l'accessoire d'une partie commune ou d'une partie privative.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

Article 30

CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES RESULTANT DE LA DIVISION D'UN MEME LOT

En cas de création de parties communes spéciales à la suite de la division d'un lot, ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 22, les frais quels qu'ils soient concernant lesdites parties communes spéciales feront l'objet d'une spécialisation des charges, conformément aux principes contenus dans le présent chapitre du règlement.

Le ou les propriétaires auteurs de la division apporteront, en tant que de besoin, les compléments en conséquence aux répartitions de charges établies au présent chapitre et conformément aux stipulations de l'article 22 paragraphe 3 du présent règlement.

Article 31

RECONSTRUCTION PARTIELLE

En cas de reconstruction partielle, réparation, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées bénéficient aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Article 32

REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Article 33

A/ AGGRAVATION DES DEPENSES

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 seraient ainsi occasionés.

B/ FRAIS DE PROCES

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépenses, dommages intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus prévues.

C/ INDEMNITES

En cas d'action judiciaire, les indemnités allouées profiteront aux copropriétaires à qui aura incombé la charge du procès en application des stipulations de l'article précédent (à l'exclusion du ou des copropriétaires qui auraient été condamnés à verser l'indemnité en cause).

V - DEPENSES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

Article 34

1/ Les frais de toutes natures concernant les parties privatives telles que définies ci-dessus à l'article 5, leur usage ou leur utilité ainsi que le fonctionnement des éléments d'équipement privatifs, seront supportés par leurs seuls propriétaires.

2/ Les dépenses afférentes aux parties privatives seront engagées à la diligence et aux frais de leurs propriétaires respectifs, sans recours contre la copropriété.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes et se répercutent sur des éléments privatifs, il seront alors pris en charge par les copropriétaires des parties communes considérées.

VIII REGLEMENT - PROVISION FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

Article 35

1/ Les copropriétaires verseront au syndic :

a) une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale du syndicat.

b) au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale du syndicat, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2/ En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit trimestriellement à titre de provision dont la somme ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel.

Article 36

1/ Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale du syndicat dont il est le représentant, ou de procéder à la réalisation de 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 (par exemple la réfection d'un élément d'équipement) dont les conditions seront fixées par l'assemblée générale.

2/ Lorsqu'en cas d'urgence le syndic devra faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il pourra, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, demander le versement d'une provision qui ne pourra excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 37

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

2/ Malgré la spécialisation des charges prévues au présent règlement, le vote du budget prévisionnel sera de la compétence de l'assemblée générale, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes générales.

3/ Le budget prévisionnel annuel voté par l'assemblée sera de plein droit reconduit jusqu'au vote d'un nouveau budget, de sorte que, jusque-là le syndic pourra effectuer des appels de fonds, ainsi qu'il est dit ci-dessus, sur la base du budget de l'exercice écoulé ainsi reconduit.

Article 38

1/ Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être versés dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic aux copropriétaires.

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile sera dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2/ 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, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

3/ Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers, représentants, ou copropriétaires indivis d'un même lot.

Chapitre VII - OPERATIONS DIVERSES

I - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Article 39

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires à compter de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa du décret du 17 mars 1967.

Le règlement de copropriété et ses modificatifs, qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot,

devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra être portée à l'acte, le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Ces prescriptions 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.

Ces prescriptions s'appliquent également à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

II - Mutations de propriété

Article 40

1/ En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes versées à titre d'avances ou de provisions, lesquelles seront imputées sur celles dont le nouveau copropriétaire devient débiteur.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires et payables à terme.

2/ 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.

3/ 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 toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement de prix de vente d'un lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordre du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Article 41

1/ En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les cinq mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

2/ En cas de démembrement de la propriété d'un lot comme en cas d'indivision, les nus-propriétaires et usufruitiers, tous les copropriétaires indivis comme les bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, seront solidairement et individuellement responsables vis à vis du

syndicat du paiement des charges afférentes audit lot, ce sans bénéfice de discussion.

3/ Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndicat 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.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation.

Article 42

1/ Tout transfert d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, doit être notifié sans délai par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article précédent.

2/ Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat.

III - HYPOTHEQUE

Article 43

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres XIV et XV, quatrième partie du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic dans les conditions prévues auxdits chapitres, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera tenu, en outre,

d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et, d'une façon générale, aux dispositions du chapitre XV, quatrième partie du présent règlement. Mais, de toute façon, les dispositions du présent règlement et les décisions prises en application de celui-ci seront opposables aux créanciers hypothécaires.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès de tous organismes de crédit spécialisés dans le financement immobilier, dont la législation spéciale ou les statuts feraient obstacle à leur application.

IV - LOCATION - AUTORISATION D'OCCUPER

Article 44

1/ Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra, sous sa responsabilité, obliger le locataire ou l'occupant à exécuter les prescriptions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, ainsi que de toutes réglementations intérieures. Cet engagement du locataire constitue, aux termes du présent règlement, une condition mise à la validité du bail ou de l'autorisation d'occuper dont, à défaut, la nullité pourra éventuellement être poursuivie par le syndicat.

2/ A moins que ledit copropriétaire n'ait personnellement souscrit à une assurance au titre de ces risques, il devra exiger du locataire ou de l'occupant qu'il assure convenablement ses risques locatifs, ainsi qu'il est dit ci-après à l'article 90.

Article 45

1/ En cas de non respect par l'occupant des règles de jouissance résultant du présent règlement, ainsi que de toutes réglementations intérieures prises en conséquence, le bailleur sera tenu à première demande du syndic d'agir au besoin par toutes voies de droit, afin d'obtenir la cessation de l'infraction.

2/ Le copropriétaire bailleur restera responsable des infractions au présent règlement ou aux réglementations intérieures prises en conséquence, résultant du fait de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au

présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou objet d'une autorisation d'occuper.

V - MODIFICATION DES LOTS

Article 46

1/ Les copropriétaires pourront, sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs et de l'accord du syndicat, diviser leur lot, céder des éléments ainsi détachés ou les échanger entre eux.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

2/ En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire. La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée. Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet à ses frais, dans les plus brefs délais.

Par ailleurs, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

3/ La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 22 et précisé à l'article 30.

Article 47

1/ Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales, observation faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

2/ Toutefois, si pour ce faire, et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il

reçoit en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

D'une façon générale, en cas de modification de lots, le syndic reçoit tous pouvoirs pour mettre en conformité l'état descriptif de division, l'état de répartition des charges avec les changements intervenus et procéder aux dépôts et publications qui seraient nécessaires ou utiles.

Article 48

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra alors être remise :

1/ au syndic alors en fonction ;

2/ Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes, en suite de celles-ci.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE VIII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 49

L'administration de l'immeuble est assurée par un syndicat constitué ainsi qu'il est dit ci-après.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par les assemblées des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après précisées.

Article 50

La collectivité de tous les copropriétaires de l'immeuble est constituée en un syndicat dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DES LAURIERS".

Le syndicat a pour objet la conservation et, d'une façon générale, l'administration des parties communes telles que définies ci-dessus à l'article 4.

Il assumera le respect des dispositions du règlement de copropriété ainsi que l'exécution des délibérations de son assemblée.

Article 51

1/ Le syndicat est doté de la personnalité civile.

Il a qualité pour agir en justice, tant en demandeur qu'en défendeur, et même contre certains copropriétaires, notamment en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application, et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

2/ Tout copropriétaire pourra néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 52

1/ Le syndicat prendra naissance sitôt qu'il comprendra au moins deux copropriétaires (et après achèvement de l'immeuble).

Il prendra fin s'il venait à comprendre moins de deux copropriétaires.

2/ Le syndicat aura son siège à l'immeuble, il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'immeuble ou dans une commune des départements constituant le district de la région lyonnaise sur simple décision du syndic.

CHAPITRE IX - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

I - Droit de vote - Spécialisation des Décisions

Article 53

1/ Le syndicat sera réuni et organisé en assemblée composée par les copropriétaires membres dudit syndicat, dument convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes générales.

2/ Cependant, lorsque la question débattue concernera des dépenses relatives à des parties de l'immeuble, à un bâtiment, ou à des services collectifs ou des éléments d'équipement faisant l'objet d'une répartition spéciale des charges, en application des dispositions du chapitre VI, 2ème partie du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter les décisions concernant ces dépenses, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Par ailleurs et d'une façon générale, les questions relatives aux parties communes spéciales ne pourront être délibérées et votées que par leurs seuls propriétaires, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans lesdites parties communes spéciales.

3/ Bien entendu, les copropriétaires ne pourront pas non plus s'immiscer dans la gestion ou l'administration des parties privatives dont ils ne sont pas propriétaires.

4/ Le nombre des voix et les majorités exigées pour le vote des décisions de l'assemblée en application des articles ci-après seront calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22, modifié de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :

"Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires".

II - Convocation des assemblées :

Article 54

1/ Tous les copropriétaires membres du syndicat devront être convoqués à l'assemblée de celui-ci dans les conditions ci-après.

2/ Les copropriétaires du syndicat se réuniront en assemblée de celui-ci au plus tard un an après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Cette première réunion sera organisée à l'initiative du syndic provisoire.

Lors de cette première réunion, l'assemblée nommera un syndic définitif, éventuellement, elle nommera un syndic suppléant.

Article 55

1/ Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

2/ En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par son conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires membres du syndicat, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

La demande devra être adressée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec indications précises des questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée.

3/ Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par le Président du Conseil Syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existera pas de Conseil Syndical, ou que le président de ce dernier ne procédera pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire pourra alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Dans cette dernière hypothèse, 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.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Article 56

1/ Les convocations aux assemblées seront 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, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

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

Article 57

1/ Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 les convocations et les notifications seront faites aux associés dans les conditions de l'article 12 du décret précité.

2/ En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre VII 2ème partie du présent règlement les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic par l'ancien propriétaire.

3/ Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à un ou à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour représenter auprès du syndic et assister aux assemblées, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre VII 2ème partie du présent règlement.

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

4/ De même en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre VII 2ème partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier comme au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, sauf indications contraires dument notifiées au syndic.

III - Contenu des convocations et documents annexes :

Article 58

1/ Les convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges.

2/ Conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en meme temps que l'ordre du jour :

- 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 lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes,

- le budget prévisionnel accompagné des documents prévus ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice, et le projet d'échéancier des appels de fonds faits en application de ce budget prévisionnel.

- Le projet de modification du règlement de copropriété de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes.

- 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.

- L'avis rendu par le Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une délégation de pouvoirs ou l'exercice d'un droit accessoire, tel que défini à l'article 4 du présent règlement.

- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4^e tiret de l'alinéa 1 et 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.

3/ Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants 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 des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour ou 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 59

1/ Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires.

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

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

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

IV - TENUE DES ASSEMBLEES

Article 60

L'assemblée générale se réunira au lieu fixé par la convocation.

Article 61

1/ Au début de chaque réunion, il sera institué un bureau provisoire dont le président sera le copropriétaire qui possèdera la plus grande quote part, et comme scrutateur celui qui possèdera la plus petite, sous réserve qu'ils puissent assumer ces fonctions.

2/ L'assemblée générale élira son président et, le cas échéant, son bureau. Sera élu comme président celui des copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité, il sera procédé à un second vote entre les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas de nouvelle égalité, le président sera désigné par le sort entre les mêmes copropriétaires.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu au 3/ de l'article 55 du présent règlement, l'assemblée générale sera présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

3/ Sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité prévue à l'article 65 du présent règlement, le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance.

4/ Les fonctions de scrutateur seront remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant, désignés par l'assemblée à la majorité des présents et représentés.

Article 62

Tout copropriétaire pourra déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Ce mandataire pourra être habilité par une simple lettre ou pouvoir sous seing privé.

Chaque mandataire ne pourra 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. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre VII, deuxième partie du présent règlement sont applicables.

Article 63

1/ Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

2/ Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les noms et domiciles de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre des voix dont ils disposeront, compte tenu des dispositions de l'article 53 du présent règlement.

3/ Cette feuille sera émargée par chacun des membres présents de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et annexée avec les pouvoirs à l'original du procès verbal de séance. Elle sera conservée par le syndic et devra être communiquée à tout copropriétaire concerné, le requérant.

Article 64

1/ Il ne pourra être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 54 à 59 du présent règlement auront été effectuées conformément à leurs dispositions.

2/ Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès verbal signé par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, à savoir :

Le procès verbal comportera le texte de chaque délibération, il indiquera le résultat de chaque vote et précisera les noms des copropriétaires ou associés qui se seront opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'auront pas pris part au vote et de ceux qui se seront abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, il mentionnera les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet par le syndic.

3/ Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs seront certifiés par le syndic.

Article 65 - DECISIONS ORDINAIRES

1/ Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront 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, de la façon la plus générale qui soit, et généralement sur toutes les questions intéressant les parties communes qui rentent dans l'objet du syndicat, pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi et le présent règlement, ou pour lesquelles il est renvoyé à l'assemblée sans autre précision.

2/ Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des copropriétaires concernés présents ou représentés à l'assemblée ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

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

Article 66 - DECISIONS PRISES DANS LES
CONDITIONS PARTICULIERES
DE MAJORITE

1/ Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi, statueront sur les décisions concernant :

a) toute délégation de pouvoirs visée à l'article 25a de la loi du 10 Juillet 1965, et notamment à l'effet de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 7 Mars 1967, à savoir que :

"Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25a de la loi du 10 Juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au Conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'Administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation."

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes et conformes à la destination de l'immeuble, le tout sous réserve de l'application des dispositions particulières à cet égard du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et, s'il y a lieu, des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisées 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.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, telles que normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) Les travaux d'amélioration de l'isolation thermique ou du rendement des installations visées à l'article 25g de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par l'article 7 de la loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985.

h) 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.

i) l'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

j) Le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

2/ Les décisions visées ci-dessus ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires concernés (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée sera appelée à statuer dans les conditions prévues au 2/ de l'article précédent.

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, et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 et citées à l'article 58 du présent règlement n'auront pas à être renouvelées.

Article 67 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

1/ Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au 1/ de l'article précédent.

b) compléter ou modifier le règlement de copropriété, dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre XII, quatrième partie, du présent règlement, à l'exception de ceux visés au 1/ de l'article précédent.

d) Par dérogation aux dispositions de l'article 68, décider les 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.

Ils détermineront 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 pourra être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

2/ Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des membres composant la collectivité des copropriétaires concernés représentant au moins les deux tiers des voix de ladite collectivité.

Article 68 - DISPOSITIONS DIVERSES

1/ L'assemblée ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité des copropriétaires concernés, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés 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 pourra, 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 de copropriété.

2/ Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans les conditions spéciales déterminées au chapitre XIV, quatrième partie du présent règlement.

Article 69 - EFFETS DES DECISIONS ET CONTESTATIONS

1/ Le syndic adressera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires.

2/ Cette notification devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi du 31 Décembre 1985, à savoir :

"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 fait à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent aliéna."

3/ En ce qui concerne les opposants et défaillants, cette notification sera de plus certifiée par le syndic.

Elle pourra en outre être remise contre récépissé.

Le tout conformément aux dispositions de l'article 42 précité ainsi que de l'article 18 du décret du 17 Mars 1967.

4/ Les décisions régulièrement prises obligeront les copropriétaires concernés, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

CHAPITRE X - CONSEIL SYNDICAL

I - DEFINITION

Article 70

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 mis en place un conseil syndical.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 67 ci-dessus, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Les pouvoirs de l'assemblée et ceux du syndic ne sont en rien restreints par l'existence ou la non existence de ce Conseil.

II - COMPOSITION

Article 71

1/ Le conseil syndical sera composé de deux à six membres choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, 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, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne pourront être membres du conseil syndical.

2/ Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans par les copropriétaires, conformément aux stipulations du présent article, statuant par voie de décisions prise dans les conditions particulières de majorité de l'article 66 ci-dessus.

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 de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

3/ Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Article 72

1/ 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 1/ du précédent article, 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 les copropriétaires en vertu des stipulations du précédent article.

2/ 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 conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

Le juge pourra également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

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

III - FONCTIONNEMENT

Article 73

1/ Le conseil syndical élira un Président parmi ses membres.

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.

2/ Les convocations seront adressés par lettres simples ou par émargement d'un état, sauf pour les membres du conseil qui demanderaient à être convoqués, à leurs frais, par lettres recommandées ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée.

Copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes, lequel pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

3/ Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ou représentée. En cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

4/ 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 aux copropriétaires et à leurs frais, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

Article 74

1/ Les fonctions de Président et de membre 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 syndic.

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

IV - ATTRIBUTIONS

Article 75

1/ Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'ensemble immobilier. Il assistera le syndic.

2/ 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 par 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.

Article 76

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

2/ 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'ensemble immobilier.

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

4/ Le conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 66 du présent règlement.

Article 77

1/ Le Conseil pourra présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic et sur les comptes du syndicat 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.

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

CHAPITRE XI - SYNDIC

I - Désignation

Article 78

1/ La Société requérante désigne comme syndic provisoire la Société SOCOMIE 57, Boulevard Vivier Merle à LYON (3ème).

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération égale à celle prévue au tarif réglementaire ou à celui établi par les Organismes professionnels.

Le syndic définitif sera nommé lors de la réunion de la première assemblée générale, comme il a été dit à l'article 54.

2/ Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité de l'article 66 ci-dessus qui déterminera la durée de ses fonctions sans que celle-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967, ramenant cette durée à un an lorsque le syndic aurait, même indirectement, participé à la construction de l'immeuble.

Un syndic suppléant pourra éventuellement être nommé et révoqué dans les mêmes conditions.

Les fonctions de syndic sont renouvelables.

Les fonctions de syndic pourront être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

3/ En cas de démission, le syndic devra aviser le syndicat de son intention, ou s'il en existe un, le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance;

En cas de révocation anticipée du syndic nommé pour une durée déterminée, et dont les fonctions ne sont pas rémunérées, celui-ci aurait droit à une indemnisation si sa révocation n'était pas fondée sur un motif légitime.

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

CHAPITRE XI - SYNDIC

I - Désignation

Article 78

1/ La Société requérante désigne comme syndic provisoire la Société SOCOMIE 57, Boulevard Vivier Merle à LYON (3ème).

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération égale à celle prévue au tarif réglementaire ou à celui établi par les Organismes professionnels.

Le syndic définitif sera nommé lors de la réunion de la première assemblée générale, comme il a été dit à l'article 54.

2/ Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité de l'article 66 ci-dessus qui déterminera la durée de ses fonctions sans que celle-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967, ramenant cette durée à un an lorsque le syndic aurait, même indirectement, participé à la construction de l'immeuble.

Un syndic suppléant pourra éventuellement être nommé et révoqué dans les mêmes conditions.

Les fonctions de syndic sont renouvelables.

Les fonctions de syndic pourront être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

3/ En cas de démission, le syndic devra aviser le syndicat de son intention, ou s'il en existe un, le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance;

En cas de révocation anticipée du syndic nommé pour une durée déterminée, et dont les fonctions ne sont pas rémunérées, celui-ci aurait droit à une indemnisation si sa révocation n'était pas fondée sur un motif légitime.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du Conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dûs à compter du jour de la mise en demeure.

Article 79

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par son suppléant, s'il en existe, ou, s'il y a lieu, par le Président du Conseil Syndical. A défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Article 80

Les fonctions de syndic seront rémunérées dans les conditions arrêtées par l'assemblée, statuant à la majorité prévue au 2^e de l'article 65 du présent règlement, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les modalités particulières d'exécution du mandat du syndic seront éventuellement fixées dans les mêmes conditions.

II - Pouvoirs d'Administration Générale

Article 81

Le syndic, de sa propre initiative, veillera au bon état de propreté, d'agrément et de fonctionnement de toutes les choses et parties communes ; il pourvoira à leur entretien, leur conservation, leur réparation, leur garde et leur administration.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée dans les conditions ci-après.

Article 82 - Entretien et travaux

1/ Le syndic pourvoira à l'entretien des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et à leur réfection courante ;

- il engagera et congédiera le personnel à cet effet, fixera les conditions de son travail et son salaire suivant les textes ou conventions collectives en vigueur ; toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois permanents ou réguliers ;

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967 telles qu'elles sont rappelées au paragraphe 6 du présent article.

2/ Toutefois, pour la conclusion de tous contrats, pour l'exécution de toutes réparations et tous travaux dépassant le cadre d'une administration ou d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir

l'accord préalable de l'assemblée statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires concernés et de convoquer aussitôt l'assemblée, ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

3/ Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 ainsi qu'il a été dit au § 3 de l'article 55 du présent règlement.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

4/ Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions du chapitre V 2ème partie du présent règlement, et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

5/ Le syndic choisira tout conseil ou technicien appelé à prêter son concours au syndicat.

6/ 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, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée Générale. Il en sera de même des conventions entre le syndicat et les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de directeur ou d'administrateur, de salarié ou de préposé.

Article 83 - Administration :

1/ Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble, ainsi qu'au fonctionnement de ses éléments d'équipement communs et de ses services collectifs, il recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur, ainsi qu'il est dit au 1^{er} § de l'article précédent.

Il procédera à tous encaissements et règlements avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre VI, deuxième partie du présent règlement.

2/ Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou de plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, qui seront soumises à l'approbation des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, et qui s'imposeront aux copropriétaires et occupants au même titre que le présent règlement de copropriété.

3/ Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droit réel sur un lot ou une fraction de lot. Il indiquera les lots qui leur appartiennent et mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il détiendra les archives du syndicat et notamment une expédition, une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera les copies ou les extraits qu'il certifiera conformes à ces procès-verbaux.

Article 84 - Gestion

1/ Le syndic tiendra les comptes et les différents registres. Il présentera annuellement à l'assemblée un état des comptes et de la situation de trésorerie, et un rapport sur la gestion et l'administration des parties communes. Il tiendra pour chaque syndicat de copropriétaires une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

2/ Il préparera un budget prévisionnel annuel qui sera soumis au vote de l'assemblée générale.

3/ Il devra soumettre au vote de l'assemblée générale, 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 mentionnée à l'article 66 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 dépôts 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. Il aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

4/ Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 devront être observées, à savoir :

"Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte."

5/ Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues dans les conditions stipulées au VI du CHAPITRE VI du présent règlement.

III - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

Article 85

1/ Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, par lequel il aura été nommé, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers, dans les actes civils et en justice.

Il assumera l'exécution des décisions de l'assemblée, il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

2/ Notamment, il fera, le cas échéant, toute diligence, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges du syndicat, ainsi qu'il a été dit à l'article 38 du présent règlement.

3/ En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, le montant des dommages-intérêts ou astreintes, qui résulteraient d'une action menée conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée et compte tenu des dispositions du chapitre VI, deuxième partie du présent règlement.

Article 86

1/ Le syndic représentera le syndicat à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble de l'immeuble, qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales, en ce qui concerne les parties communes.

2/ Le syndic, pour toutes questions d'intérêts communs, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandeur qu'en défendeur dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et, notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents aux parties communes.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965, et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c) pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Article 87

Le syndic ne pourra 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'agira d'une action en recouvrement de créances même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808 et, en cas d'urgence, notamment d'une demande de procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic devra rendre compte des actions qu'il aura introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont serait saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement du syndicat, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

Article 88

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de l'article 66 ci-dessus pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic pourra se faire représenter par l'un de ses préposés.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

Chapitre XII - AMELIORATIONS - ADDITIONS SURELEVATIONS

Article 89

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application (étant précisé que, dans l'hypothèse prévue à l'article 33 de la loi, l'intérêt des sommes avancées profitera aux copropriétaires qui en auront fait l'avance).

Il est simplement rappelé ici que le syndicat pourra, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire 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 à la création de tels locaux.

D'une façon générale, les droits d'édifier, de démolir ou de reconstruire pourront être mis en oeuvre par le ou les propriétaires des parties de l'immeuble dont ils constituent, en vertu même du présent règlement, des droits accessoires, sans que les autres copropriétaires puissent s'y opposer (sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte aux constructions existantes).

Chapitre XIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

Article 90

1/ La responsabilité du fait des parties de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages-intérêts, incombera aux copropriétaires. Leur contribution au paiement des indemnités qui pourraient être dues en conséquence se fera, s'il y a lieu, compte tenu de la spécialisation des charges prévues au chapitre VI, deuxième partie ci-dessus.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils, et notamment de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres.

2/ L'immeuble en son entier, sans distinction entre parties privatives et parties communes générales ou spéciales, fera l'objet d'une assurance globale couvrant notamment les risques suivants :

a) tous dommages causés par l'incendie, la foudre, les explosions, l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux, (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un des locaux de l'immeuble ou contre les locataires ou occupants).

b) les pertes de loyers et la privation de jouissance,

c) la responsabilité civile pour dommages causés soit aux tiers, soit aux copropriétaires, soit aux occupants,

- par l'immeuble (exemple : défaut de réparation, vice de construction ou de réparation),

- par le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs,

- par les personnes dont le syndicat doit répondre, ou par les choses qui sont sous leur garde.

3/ En application des stipulations ci-dessus, cette police devra être souscrite par le syndicat.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux éléments d'équipement ou aux parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges résultant du présent règlement. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Toute surprime résultant de l'utilisation ou de la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes incombera aux seuls propriétaires concernés et devra être remboursée par ceux-ci au syndicat, sans que cette clause puisse valoir autorisation de transgresser les dispositions réglant la destination de l'immeuble.

Il pourra être contracté toutes polices complémentaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront signées par le syndic.

4/ Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

5/

a) chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier et le matériel y contenus, ainsi que toutes les installations privatives réalisées par lui,
- 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, tous dommages entraînant sa responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant.

b) chaque copropriétaire devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble, et des voisins, ainsi que leur mobilier, matériel et marchandises, à moins qu'il n'ait personnellement souscrit une assurance au titre de ces risques.

c) les assurances ci-dessus visées devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

Afin d'éviter des recours entre compagnies différentes, de réaliser une harmonie et un contrôle des garanties et de faciliter les règlements des sinistres, il est souhaitable que les copropriétaires, locataires ou occupants assurent les risques leur incombant auprès de la Compagnie qui assurera l'immeuble, en application des dispositions du 3) du présent article.

6/ Les indemnités allouées en vertu de la police globale visée au 3) du présent article seront encaissées par le syndic, à charge pour lui d'en effectuer le dépôt au compte ouvert au nom du syndicat.

Le tout sous réserve de l'application, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 citées au 4) de l'article 84 du présent règlement.

7/ Les indemnités de sinistre seront, sous réserve s'il y a lieu des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Chapitre XIV - RECONSTRUCTION

Article 91

1/ En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, il devra être procédé à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement seront tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés.

2/ En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, les copropriétaires, réunis en assemblée générale, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes générales, pourront à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires, même non présents ou représentés, ou abstentionnistes) décider la reconstruction de l'immeuble, la remise en état de la partie endommagée.

Mais, si la destruction en valeur de reconstruction à neuf affecte moins de la moitié de l'immeuble, la remise en état sera obligatoire si elle est

demandée à la majorité absolue des voix des copropriétaires dont les lots sont détruits.

Si la reconstruction ou la remise en état est décidée dans les conditions qui viennent d'être indiquées, les indemnités d'assurance seront utilisées à cet effet. En outre, les copropriétaires seront tenus de participer aux dépenses de reconstruction dans les memes proportions qu'ils participent aux dépenses d'entretien et selon les memes règles.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 visées ci-dessus au chapitre XII dans la présente partie seront applicables.

3/ Si la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie sinistrée n'est pas décidée :

a) en cas de destruction totale, les vestiges seront mis en vente suivant les modalités qui seront arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la vente seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété, sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente.

b) en cas de destruction partielle, les indemnités d'assurances correspondant aux locaux sinistrés seront réparties entre les copropriétaires desdits locaux, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété, au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens sinistrés.

Par ailleurs, il sera procédé au rachat des droits des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits, en tenant compte des sommes leur revenant en application des dispositions précédentes. Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

Le prix de ce rachat sera déterminé par un expert choisi par le Président en Exercice de la chambre des notaires du département sur la liste des Experts agréés auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ou, à défaut, par le Président dudit Tribunal, à la requête de la partie la plus diligente.

4/ Le syndic en exercice sera chargé de mettre en oeuvre les stipulations ci-dessus.

Les dispositions qui précèdent sont prises en application de la loi du 10 juillet 1965. Il est expressément stipulé que les décisions qui seront exécutées tant à l'encontre des copropriétaires absents, mineurs ou incapables, ou encore dissidents, qu'à l'égard des créanciers personnels et hypothécaires des copropriétaires.

Chapitre XV - DISPOSITIONS DIVERSES

I - LITIGES

Article 92

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles, nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescriront par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales seront menées ainsi qu'il est spécifié à l'article 69 du présent règlement.

Article 93

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 seront de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droits communs au Code de procédure civile.

Article 94

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, devra veiller à ce que copie de toute assignation soit adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi qu'il est prévu à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

II - DOMICILE

Article 95

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des copropriétaires et les actes de procédures y seront valablement délivrés à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu, ainsi qu'il est spécifié à l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

III - FRAIS

Article 96

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris ceux relatifs aux plans et copies, seront supportés par l'actuel propriétaire de l'immeuble, auteur du présent règlement, qui s'y oblige.

IV - PUBLICATION

Article 97

Conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière, le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent.

V - POUVOIR

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les requérants agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires avec faculté d'agir séparément, à :

- Mademoiselle Christiane FIL, principal clerc de notaire,
- et Monsieur Hugues BROCHET, clerc de notaire,

Demeurant tous deux à PARIS (8ème) 13, rue Royale,

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs, pour mettre les présentes en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil.

DONT ACTE établi sur quatre vingt cinq pages,

La lecture du présent acte aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Mademoiselle Christiane FIL, qui a également signé, Principal Clerc du Notaire associé soussigné, habilitée à cet effet et assermentée par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial.

A PARIS (8ème) 13, rue Royale,

En l'Office Notarial,

Les jour, mois et an susdits,

Pour toutes les parties et le clerc habilité,

Et le Notaire associé a signé le même jour.

Suivent les signatures

La lecture du présent acte aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Mademoiselle Christiane FIL, qui a également signé, Principal Clerc du Notaire associé soussigné, habilitée à cet effet et assermentée par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial.

A PARIS (8ème) 13, rue Royale,

En l'Office Notarial,

Les jour, mois et an susdits,

Pour toutes les parties et le clerc habilité,

Et le Notaire associé a signé le même jour.

Suivent les signatures