

TITRE 1er.- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE 1er

DESIGNATION DU TERRAIN ET DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER A
CONSTRUIRE

Ladite Société est propriétaire des terrains ci-après désignés sur la COMMUNE DE VARS (Hautes-Alpes) savoir :

1° Une parcelle en nature de pré, figurant au cadastre sous le n° 1744 de la section F avec une superficie de deux mille cinq cent soixante dix neuf mètres carrés, (lot n° 336 du Lotissement des Claux 2ème et 3ème tranches"),

2° Et une parcelle en nature de pré, figurant au cadastre sous le n° 1750 de la section F, avec une superficie de trois mille cent quarante sept mètres carrés, (lot n° 352 du "Lotissement des Claux, 2ème et 3èmes tranches").

- Sur ce terrain, ladite Société édifie actuellement un ensemble de trois bâtiments en co-propriété, dénommés "BATIMENT A, B et C" reliés entre eux par des coursives intérieures.

BATIMENT A.- comprenant :

- Un étage avec mezzanine sur rez de chaussée, se composant, savoir :
 - En sous-sol : vide sanitaire, galerie technique, local compteur d'eau,
 - Au rez de chaussée : cinq studios, un appartement de deux pièces, quarante deux casiers à skis.
 - A l'étage : six appartements en duplex, un appartement de trois pièces, un appartement de deux pièces.

BATIMENT B.- comprenant :

- Un étage avec mezzanine sur rez de chaussée, se composant, savoir :
 - En sous-sol : vide sanitaire, galerie technique.
 - Au rez de chaussée : huit studios.
 - A l'étage : huit appartements en duplex.

BATIMENT C.- comprenant :

- Un étage avec mezzanine sur rez de chaussée, se composant savoir :
 - En sous-sol : vide sanitaire - galerie technique.
 - Au rez de chaussée : six studios.
 - A l'étage : six appartements en duplex.

CHAPITRE II.- ORIGINE DE PROPRIETE

I.-Les portions d'immeuble faisant l'objet du présent règlement sont la propriété de la S.C.I. "LES JARDINS DE VERNAZ" savoir :

A.- Les constructions :

Pour les avoir fait édifier sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier.

B.- Les terrains :

Par suite de l'acquisition que ladite société en a faite, de 1° Monsieur BRACONI André Adolphe Léon Agent Immobilier, demeurant au Mélézet, 05200 Les Orres 2° Et Monsieur MATTON Guy Raymond, commerçant, demeurant à MARSEILLE, 185 avenue du Prado, suivant acte reçu par Me DYEN Notaire associé soussigné, ce jourd'hui.

Une expédition dudit acte sera publiée avant ou en même temps que les présentes au bureau des Hypothèques de GAP.

II.- Lesdits immeubles appartenaient conjointement et indivisément à Messieurs BRACONI et MATTON en vertu de l'acquisition qu'ils en avaient faite dela COMMUNE DE VARS suivant acte reçu par Me DYEN Notaire associé soussigné le 28 décembre 1974, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de GAP le 25 février 1975 V° 3658 n°14.

III.- La COMMUNE DE VARS en était elle même propriétaire comme faisant partie du patrimoine communal depuis un temps immémorial.

- Observation faite que ces terrains ont fait partie du "Lotissement des Claux 2ème et 3ème tranches" établi par la commune de VARS sus-désignée et la S.C.E.V. aux termes d'un cahier des charges sous seing privé en date à VARS du 18 novembre 1966 et d'un règlement sous seing privé en date à VARS du 18 novembre 1966, dont les originaux sont demeurés annexés à l'arrêté préfectoral ci-après relaté du 7 janvier 1967.

Ce lotissement a été approuvé purement et simplement par Monsieur le Préfet des Hautes-Alpes aux termes d'un arrêté motivé en date du 7 janvier 1967 dont une ampliation a été publiée au bureau des Hypothèques de GAP le 6 février 1967 V°2238 n° 20.

Un certificat délivré à la date du 29 Mai 1967 par Monsieur le Préfet des Hautes-Alpes constate que toutes les formalités prévues au décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 et au décret n° 59-898 du 18 juillet 1959 ont été accomplies.

Les cahier des charges, règlement du lotissement, arrêté préfectoral, sus-relatés, ont été déposés au rang des minutes du notaire associé soussigné le 18 septembre 1967, une expédition dudit acte de dépôt a été publiée au bureau des Hypothèques de GAP le 3 octobre 1967, v° 2334 n°25.

CHAPITRE III.- PERMIS DE CONSTRUIRE - ANNEXES

Le permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de VARS le 10 décembre 1974, sous le n° 05 - 177 - 4 - 24509. et transféré au profit de la S.C.I "Les Jardins de Vernaz" suivant arrêté pris par Monsieur le Maire de VARS le 3 juillet 1975, autorisant la construction de l'ensemble immobilier objet des présentes, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Aux présentes sont demeurées annexées après avoir été certifiées exactes par le comparant les pièces suivantes à l'échelle de 1/200° établies par Messieurs GARNIER et MASCARELLI, Architectes D.P. L.G. de "GLOBAL ARCHITECTURE" demeurant à MARSEILLE, 359 avenue du Prado, le 18 août 1975 :

- Plan n° 00 de masse et de situation ;
- Plan n° 1 de vide-sanitaire du Bâtiment A ;
- Plan n° 2 du rez de chaussée studios du Bâtiment A ;
- Plan n° 3 Duplex Bas Bâtiment A ;
- Plan n° 4 Mezzanine Bâtiment A ;
- Plan n° 5 Vide Sanitaire Bâtiment B ;
- Plan n° 6 Studios Rez de chaussée Bâtiment B ;
- Plan n° 7 Duplex Bas Bâtiment B ;
- Plan n° 8 Mezzanine Bâtiment B ;
- Plan n° 9 Vide Sanitaire Bâtiment C ;
- Plan n° 10 Studios Rez de chaussée Bâtiment C ;
- Plan n° 11 Duplex Bas Bâtiment C ;
- Plan n° 12 Mezzanine Bâtiment C.

Sont en outre demeurés ci-annexés après mention:

1° Un exemplaire de la notice technique établie conformément aux dispositions de l'arrêté du 10 mai 1968 précisant les caractéristiques techniques du bâtiment et de ses équipements extérieurs.

2° Un original de l'acte de cautionnement consenti par la "SOCIETE LYONNAISE DE DEPOTS ET DE CREDIT INDUSTRIEL" société anonyme au capital de 102.500.000 Fr ayant son siège social à LYON (1er) 8 rue de la République, en date à GRENOBLE du 3 septembre 1975, enregistré à EMBRUN le 10 septembre 1975, F° 54 n° 159/2 aux droits de 60 Fr.

Ledit cautionnement constituant la garantie d'achèvement prévue par l'article 22 de décret n° 67-166 du 22 décembre 1967 conformément aux dispositions de l'article 25 b) du même décret.

3° L'attestation délivrée par les architectes du cabinet d'architecture "GLOBAL" sus-nommés, le 4 septembre 1975, certifiant que les fondations de l'ensemble immobilier sont achevées à cette date.

CHAPITRE IV.- COMPOSITION DES LOTS

L'ensemble immobilier objet du présent règlement de co-propriété est divisé en QUATRE VINGT QUATRE LOTS (84) composés comme il sera indiqué ci-après :

BATIMENT B.-

LOT NUMERO UN (1) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro UN (1) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO DEUX (2) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro DEUX (2) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO TROIS (3) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro TROIS (3) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO QUATRE (4) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro QUATRE (4) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO CINQ (5) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro CINQ (5) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO SIX (6) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro SIX (6) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO SEPT (7) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro SEPT (7) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO HUIT (8) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro HUIT (8) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO NEUF (9) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro NEUF (9) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO DIX (10) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro DIX (10) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall, dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

6ème page

LOT NUMERO ONZE (11) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro ONZE (11) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO DOUZE (12) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro DOUZE (12) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO TREIZE (13) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro TREIZE (13) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°)

LOT NUMERO QUATORZE (14) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro QUATORZE (14) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO QUINZE (15) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro QUINZE (15) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de TROIS CENTS / DIX MILLIEMES (300/10.000°).

LOT NUMERO SEIZE (16) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro SEIZE (16) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

BATIMENT A.-

LOT NUMERO DIX SEPT (17) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro DIX SEPT (17) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO DIX HUIT (18) : Un appartement de deux pièces principales situé au rez de chaussée, portant le numéro DIX HUIT (18) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, coin cuisine, water-closet, chambre, salle de bains, loggia, hall, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE / DIX MILLIEMES (271/10.000°).

LOT NUMERO DIX NEUF (19) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro DIX NEUF (19) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO VINGT (20) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT (20) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro VINGT ET UN (21) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

8ème page - Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT DEUX (22) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro VINGT TROIS (23) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT QUATRE (24) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro VINGT CINQ (25) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO VINGT SIX (26) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT SIX (26) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet halldégagement, loggia,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro VINGT SEPT (27) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de TROIS CENTS / DIX MILLIEMES (300/10.000°).

LOT NUMERO VINGT HUIT (28) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT HUIT (28) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

BATIMENT C.-

LOT NUMERO VINGT NEUF (29) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT NEUF (29) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168 10.000°).

LOT NUMERO TRENTE (30) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro TRENTE (30) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de TROIS CENTS / DIX MILLIEMES (300/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE ET UN (31) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro TRENTE DEUX (32) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

10ème page

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE TROIS (33)

du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro TRENTE QUATRE (34) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro TRENTE CINQ (35) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE SIX (36) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE SIX (36) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE SEPT (37) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro TRENTE HUIT (38) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGTS / DIX MILLIEMES (280/10.000°).

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) : Un appartement duplex situé à l'étage, portant le numéro TRENTE NEUF (39) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, water-closet, loggia, hall dégagement, mezzanine avec coins nuit, salle de bains, dégagement,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de TROIS CENTS / DIX MILLIEMES (300/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE (40) : Un studio situé au rez de chaussée, portant le numéro QUARANTE (40) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, hall dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de CENT SOIXANTE HUIT / DIX MILLIEMES (168/10.000°).

BATIMENT A.-

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) : Un appartement de trois pièces principales situé à l'étage, portant le numéro QUARANTE ET UN (41) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon, nuit, kitchenette, salle de bains, water-closet, chambre, hall, dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de QUATRE CENT TRENTE SEPT / DIX MILLIEMES (437/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) : Un appartement de deux pièces principales situé à l'étage, portant le numéro QUARANTE DEUX (42) du plan, comprenant : une pièce à usage de séjour, repas, salon, kitchenette, une chambre, salle de bains, water-closet, coin montagne, hall, dégagement, loggia,

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence de TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT / DIX MILLIEMES (378/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro UN (1) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro DEUX (2) du plan.

/ - Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TROIS (3) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro QUATRE (4) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro CINQ (5) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro SIX (6) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro SEPT du plan (7).

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE (50) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro HUIT (8) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro NEUF (9) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro DIX (10) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'un / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro ONZE (11) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro DOUZE (12) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TREIZE (13) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'un / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro QUATORZE (14) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro QUINZE (15) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro SEIZE (16) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro DIX SEPT (17) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE (60) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro DIX HUIT (18) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro DIX NEUF (19) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT (20) du plan.
- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

14ème page LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT ET UN (21) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT DEUX (22) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT TROIS (23) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT QUATRE (24) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT CINQ (25) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT SIX (26) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT SEPT (27) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT HUIT (28) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro VINGT NEUF (29) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE (30) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE ET UN (31) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE DEUX (32) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE TROIS (33) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE QUATRE (34) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE CINQ (35) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE SIX (36) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE SEPT (37) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'un / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUATRE VINGT (80) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE HUIT (38) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro TRENTE NEUF (39) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro QUARANTE (40) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/ 10.000°).

LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro QUARANTE ET UN (41) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84) : Un casier à skis situé au rez de chaussée, portant le numéro QUARANTE DEUX (42) du plan.

- Et la co-propriété du sol et des choses communes à concurrence d'UN / DIX MILLIEME (1/10.000°).

TABLEAU RECAPITULATIF

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

IMMEUBLE SIS A VARS LES CLAUD, section F n° 1744-1750

	N° des Lots	Etage	Bâtiment	Nature des lots	Sol, parties communes et charges collectives (en 10.000°)	Charges chauffage (en 10.000°)
GUERIN	1	R de C	B	Studio n°1	168	166
ERACONI	2	1er	B	Duplex n°2	280	283
MATTON	3	1er	B	Duplex n°3	280	283
GUERIN	4	R de C	B	Studio n°4	168	166
BARTH	5	1er	B	Duplex n°5	280	283
GUERIN	6	R de C	B	Studio n°6	168	166
NETRAS	7	1er	B	Duplex n°7	280	283
GUERIN	8	R de C	B	Studio n°8	168	166
LAZARD	9	1er	B	Duplex n°9	280	283
CAILLON	10	R de C	B	Studio n°10	168	166
THUDOT	11	R de C	B	Studio n°11	168	166
FAGNANT	12	1er	B	Duplex n°12	280	283
GUERIN	13	R de C	B	Studio n°13	168	166
ARNAINGAUX	14	1er	B	Duplex n°14	280	283
NETRAS	15	1er	B	Duplex n°15	300	305
GUERIN	16	R de C	B	Studio n°16	168	166
?	17	1er	A	Duplex n°17	280	283
HORTAIL	18	R de C	A	2pp n° 18	271	275
?	19	1er	A	Duplex n°19	280	283
BERTIER	20	R de C	A	Studio n°20	168	166
?	21	1er	A	Duplex n°21	280	283
RANGONE	22	R de C	A	Studio n°22	168	166
?	23	1er	A	Duplex n°23	280	283
MANETTE	24	R de C	A	Studio n°24	168	166
BORE	25	1er	A	Duplex n°25	280	283
ANTHOINE	26	R de C	A	Studio n°26	168	166
ARGOUD	27	1er	A	Duplex n°27	300	305
GODON	28	R de C	A	Studio n°28	168	166
GARNIER	29	R de C	C	Studio n°29	168	166
CHARRIER	30	1er	C	Duplex n°30	300	305
GORBEIL	31	R de C	C	Studio n°31	168	166
HAUSWIRTH	32	1er	C	Duplex n°32	280	283
PLATON	33	R de C	C	Studio n°33	168	166
NETRAS	34	1er	C	Duplex n°34	280	283
CARRIER	35	1er	C	Duplex n°35	280	283
PLANES	36	R de C	C	Studio n°36	168	166
DENYSPOTTER	37	R de C	C	Studio n°37	168	166
MILLO	38	1er	C	Duplex n°38	280	283
ROCHE	39	1er	C	Duplex n°39	300	305
SAUCHEZ	40	R de C	C	Studio n°40	168	166
?	41	1er	A	3pp n° 41	437	442
?	42	1er	A	2pp n° 42	378	381
A reporter.....					9.958	10.000

N° des Lots	Etage	Bâtiment	Nature des lots	Sol, parties communes et charges collectives (en 10.000°)	Charges Chauffage (en 10.000°)
			Report.....	9958	10.000
43	R de C	A	casier à skis n° 1	1 <i>général</i>	0
44	"	A	casier à skis n° 2	1 <i>Bureau</i>	0
45	"	A	casier à skis n° 3	1 <i>protection</i>	0
46	"	A	casier à skis n° 4	1	0
47	"	A	casier à skis n° 5	1	0
48	"	A	casier à skis n° 6	1	0
49	"	A	casier à skis n° 7	1	0
50	"	A	casier à skis n° 8	1	0
51	"	A	casier à skis n° 9	1	0
52	"	A	casier à skis n° 10	1	0
53	"	A	casier à skis n° 11	1	0
54	"	A	casier à skis n° 12	1	0
55	"	A	casier à skis n° 13	1	0
56	"	A	casier à skis n° 14	1	0
57	"	A	casier à skis n° 15	1	0
58	"	A	casier à skis n° 16	1	0
59	"	A	casier à skis n° 17	1	0
60	"	A	casier à skis n° 18	1	0
61	"	A	casier à skis n° 19	1	0
62	"	A	casier à skis n° 20	1	0
63	"	A	casier à skis n° 21	1	0
64	"	A	casier à skis n° 22	1	0

N° des Lots	Etage	Bâtiment	Nature des lots	Sol, parties communes et charges collectives (en 10.000°)	Charges chauffage (en 10.000°)
			Report.....	9.980	10.000
65	R de C	A	casier à skis n°23	1	0
66	"	A	casier à skis n°24	1	0
67	"	A	casier à skis n° 25	1	0
68	"	A	casier à skis n° 26	1	0
69	"	A	casier à skis n° 27	1	0
70	"	A	casier à skis n° 28	1	0
71	"	A	casier à skis n° 29	1	0
72	"	A	casier à skis n° 30	1	0
73	"	A	casier à skis n° 31	1	0
74	"	A	casier à skis n° 32	1	0
75	"	A	casier à skis n° 33	1	0
76	"	A	casier à skis n° 34	1	0
77	"	A	casier à skis n° 35	1	0
78	"	A	casier à skis n° 36	1	0
79	"	A	casier à skis n° 37	1	0
80	"	A	casier à skis n° 38	1	0
81	"	A	casier à skis n° 39	1	0
82	"	A	casier à skis n° 40	1	0
83	"	A	casier à skis n° 41	1	0
84	"	A	casier à skis n° 42	1	0
Total.....				10.000	10.000

- TITRE II -

REGLEMENT DE COPROPRIETE

PREMIERE PARTIE - PREAMBULE

CHAPITRE Ier.- DISPOSITIONS GENERALES

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, du décret n° 57-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

1°) De déterminer les éléments de l'immeuble 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 d'améliorations de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

II.- Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires 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.

III.- Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble bâti se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement.

CHAPITRE II.-DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES".

Section I; -Généralités

L'immeuble est divisé :

1°) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division établi en tête des présentes, et qui sont affectées

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

2°) En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division établi en tête des présentes, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Section II. - Définition des "parties communes"

Constituent des parties communes celles de l'immeuble bâti affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I.-1° La totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au chapitre I du Titre 1er ci-dessous ;

2° Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;

II.3° Les passages, voies de circulations et dégagements de l'immeuble, pour voitures et piétons ;

4° Les jardins et espaces intérieurs avec leurs plantations et leurs équipements ; les coursives de communications ; 5° Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc... ;

6° Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;

7° Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures, les charpentes, poutres et solives ;

8° Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes ; les portes d'entrée des bâtiments et des sous-sols ; les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;

9° Les ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades.

III.-10° Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de ventilation, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines, et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements, etc...) y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif).

- 11° Les gouttières, caneneaux, tuyaux de descente,
canalisation d'écoulement des eaux pluviales, ménagères
et usées ; les canalisations et tuyaux de tout à l'³
égout ;
- 12° Les colonnes et canalisations d'eau, de gaz,
d'électricité ;
- 13° Les branchements communs d'eau, de gaz, d'
électricité, d'égouts ;
- 14° Escaliers, avec cages et paliers ;
- 15° Vestibules et sas d'entrée ;
- 16° Vide sanitaire et galerie technique, local
compteur d'eau,
- 17° Toutes les installations et canalisations
du chauffage collectif,
- 18° Le local du transformateur, les locaux
de production d'eau chaude,
- 19° La terrasse-solarium et ses annexes (range-
ment, vestiaire, douche).

V.20° Les installations de chauffage électrique et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires à l'exclusion des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif

21° Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distributions, mais non compris les prises dans les locaux privatifs ;

22° Le ou les vide-ordures avec leurs locaux et leurs accessoires ;

23° Les compteurs généraux d'eau et d'électricité

24° Le transformateur à moins qu'il ne soit la propriété d'Electricité de France ;

25° Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;

26° Les installations des ventilations mécaniques avec leurs accessoires ; les installations et appareils de défense contre l'incendie ;

et en général, les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires de l'immeuble, y compris leurs emplacements (à l'exclusion de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autres conventions) ;

VI.27° Les locaux abritant les éléments d'équipement communs ci-dessus définis ;

28° Les locaux divers destinés au service commun de l'immeuble, tels que locaux des poubelles, garages pour bicyclettes et voitures d'enfants, etc...

VII. En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons (non compris, éventuellement les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront "parties privatives") les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

SECTION III.-Définition des "parties privatives"

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces, qui aux termes de l'état descriptif de division établi ci-dessus en tête des présentes, sont compris dans la composition d'un lot, et comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général

24ème Page ral tous revêtements de sol ;

- les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des "parties communes") ;

- les cloisons intérieures avec leurs portes ;

- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, 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 barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;

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

- 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 ;

- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc... ;

- les installations des cuisines, (cuisinières, réfrigérateurs, etc.)

- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;

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

Et, en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division et compte-tenu des précisions qui y sont données.

SECTION IV.- Dispositions diverses

Par exception aux principes précédemment énoncés :

Quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins ;

Il est précisé que les loggias, balcons, terrasses même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.

CHAPITRE III.- DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

I.-L'immeuble est divisé en lots, selon la désignation de l'état descriptif de division figurant en tête des présentes.

Celui-ci comprend, pour chaque lot, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises

des "parties communes" de l'immeuble, telles que ces parties sont définies ci-dessus au chapitre II du Titre II première partie.

II.-Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les "parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'immeuble comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant de convention expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 Juillet 1965, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

CHAPITRE I.- CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section I.- Généralités

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

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

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

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

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire. 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, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

SECTION II.- Usage des "parties privatives"

1° Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties d'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

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

2° Occupation

Les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement sauf les cas expressément sous-mentionnés. Les bureaux privés tels que : assurances, architectes, notaire, avoués, géomètres, bureaux de commerce, d'entreprise ou industrie, ainsi que cabinets de dentistes médecins, chirurgiens, ne seront admis qu'avec l'autorisation du syndic.

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

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

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

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

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrateurs ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce, d'un appartement.

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés, par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

3° Harmonie - Aspect

I.-Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité (Titre II, 3ème partie chapitre I, section II, 4° B).

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosse, s'il en existe sur les paliers d'étages quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II.-Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures, particulières.

III.- Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4° Plaques professionnelles - Enseignes

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur la façade de l'immeuble est strictement interdite.

5° Modifications intérieures. Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie l'aspect, la sécurité et la tranquillité et s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. IL devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire prise dans des conditions particulières de majorité (Troisième partie, chapitre I, section II, 4° B, titre II).

6° Sécurité - Salubrité

I.- Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatile ou inflammables, dans les dépendances est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau.

II.- Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccords, existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage.

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.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter malgré leur atomatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III.- Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre, se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7° Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie : électrophones, télévision et magnétophones, etc... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux, à des travaux sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Il devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibre du chauffage collectif.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

8° Dispositions diverses

A) Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux 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,

l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

B) En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5° ci-dessus, 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.

C) Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

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

D) En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic, au gardien de l'immeuble ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit immeuble, connu du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir

la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

SECTION III. Usage des parties communes

1° Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, 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 ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II de la troisième partie, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2° Encombrement

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Il en sera de même de l'approvisionnement des magasins.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3° Aspect extérieur de l'immeuble

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Tout enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et clôtures que dans les espaces libres, sauf l'exception prévue au 4° section II du présent chapitre.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans le hall d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières, visées au 4° de la section II du présent chapitre. En outre, l'apposition des pancartes des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installé qu'une antenne radio et une antenne de télévision collective.

4° Services collectifs et éléments d'équipement

a) Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

b) En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale.

c) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment.

d) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° de la section II du présent chapitre,

e) 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 de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5° Espaces libres et jardins

Les espaces libres et jardins, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits (sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet) le tout sous le contrôle du syndic.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

6° Balcons, Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus, etc...

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre. Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

SECTION IV.- DISPOSITIONS DIVERSES

1° De 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.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives,

telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2° Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3° En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4° Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

CHAPITRE II.- CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I -Principes

Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront :

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

2° Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local et affectés à un usage exclusif et particulier), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local) à la cour, à la porte d'entrée, au vestibule d'entrée, aux escaliers et à leurs cages, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la descente,

et d'une manière générale à tous locaux

37 ème Page destinés aux services communs ;

3° Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C.

lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées ;

4° Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient propriété privée ;

5° La rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble ;

6° Les frais nécessités par le fonctionnement du syndic at ;

7° Les frais d'entretien des minuteriers et de l'éclairage de l'entrée du vestibule, de l'escalier et de la cour.

8° Les frais du tout-à-l'égout ;

9° Les frais des boîtes à ordures et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

10° Les frais divers des services communs de l'immeuble tels que compteurs à gaz et électriques et compteurs d'eau froide ;

11° Les frais de chauffage des parties communes ;

12° Les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques ;

La consommation générale d'eau froide et d'une manière générale les frais d'entretien et de réparations, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes.

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Article 7 : Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 3 de ladite loi.

En conséquence, chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble.

SECTION II.- Charges spéciales :

1° EAU FROIDE : Il est prévu un compteur général pour l'immeuble. Un compteur particulier divisionnaire avec robinet d'arrêt, sera fourni et posé par le Service communal des eaux.

2° EAU CHAUDE : L'eau chaude sera produite par une installation collective comportant un sous-comptage de la consommation d'eau froide.

Les dépenses afférentes à la production d'eau chaude seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété, sauf si le syndicat des copropriétaires en décide autrement et fait poser des compteurs individuels d'eau chaude.

3° CHAUFFAGE COLLECTIF :

Les charges de chauffage collectif de base comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage collectif électrique de l'immeuble, le prix de l'électricité consommée, les salaires s'il y a lieu de la ou des personnes chargées de son entretien, les dépenses d'entretien et de réparation du ou des transformateurs utilisés que pour le fonctionnement du chauffage collectif.

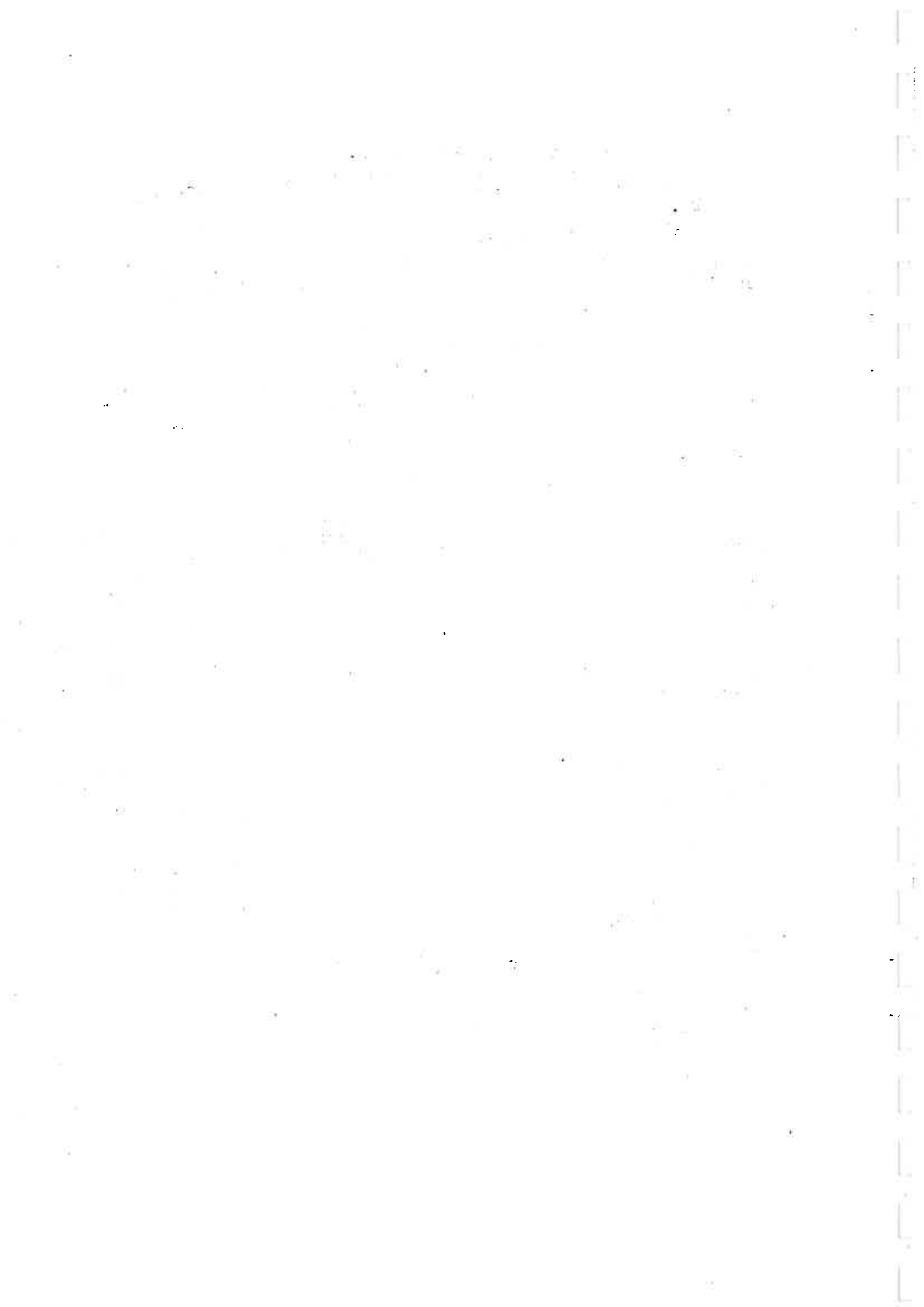
Observation faite que les installations de chauffage collectif comprennent les éléments de distribution de chauffage se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif, à l'exclusion des installations de chauffage électrique d'appoint.

Les charges de chauffage collectif de base seront répartis entre les différents copropriétaires au prorata de la surface chauffée, ainsi qu'il est indiqué à la colonne 6 du tableau récapitulatif page 18 du présent acte.

Si l'installation est modifiée par la suite, la répartition devra être révisée pour tenir compte des changements survenus.

En cas de contestation, il sera recouru à l'avis d'un expert compétent en la matière, agréé auprès des Tribunaux

Les charges de chauffage collectif seront acquittées par les copropriétaires même s'ils se chauffent par leur propre moyen ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence au cours d'une campagne de chauffe. Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires, dans les dépenses d'entretien, de fonctionnement de réparation ou de remplacement du matériel même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quelqu'en soit le nombre.



SECTION III. Dépenses diverses :

21

1 ° Entretien des balcons et terrasses

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements du sol de ces parties de bâtiment de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous réserve, les dépenses, de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité sont à la charge des copropriétaires du bâtiment intéressé ainsi qu'il est dit ci-dessus à la section III.

2 ° Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

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.

3 ° Reconstruction partielle, et reprise des vestiges

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie, ceux-là seuls bénéficieraient, éventuellement, des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

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.

4 ° Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs
40 °page locataires ou celui des personnes dont ils répondent, ag-

graveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

6° Dépenses afférentes aux parties privatives

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

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

SECTION V.- Règlement. Provisions. Fonds de Prévoyance Garantie

I. 1° Les copropriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale ;

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

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article II dudit décret.

2° Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles 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 de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, dans les conditions de l'article

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

II.- 1° Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

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 en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

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 ou représentants.

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

4° Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer par l'abandon, aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE III

OPERATIONS DIVERSES. MUTATIONS DE PROPRIETE. INDIVISION HYPOTHEQUES. LOCATIONS . MODIFICATION DES LOTS

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications

SECTION I.- Mutations de propriété

1° Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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 du fait 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.

2° Mutation entre-vifs

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

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.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

II.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la demande et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation du groupe d'immeubles. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le

syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

3° Mutation par décès

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

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

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

III.- Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II.- Indivision. Démembrement de la propriété

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

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II.- En cas de démembrement de la propriété d'un lot,

les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidai-
rement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syn-
dicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès
du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un
d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord, sera
désigné comme il est dit ci-dessus au I de la présente sec-
tion.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera
valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les
décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 Juillet
1965.

SECTION III.- Hypothèques

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 II et III de la 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 sans son con-
cours et hors sa présence dans les conditions prévues aux-
dits 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 aux
dispositions du chapitre III de la quatrième partie du pré-
sent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt
contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Fon-
cier, dont la législation spéciale et les statuts, dans ce
cas devront être respectés.

SECTION IV. LOCATIONS. AUTORISATION d'occuper

I.- Le copropriétaire qui consentira à une location
de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner
connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions
du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usa-
ge de l'immeuble ainsi que de toutes réglementations inté-
rieures qui pourraient être établies conformément aux dis-
positions du chapitre II de la troisième partie ci-après,
et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre
ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque
titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter
les dispositions du présent règlement.

Le non-respect des obligations précédentes constituera
une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuelle-
ment poursuivie par le syndic.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location
45ème page par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui

donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu du privilège mobilier créé par la loi ; il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement, par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation, par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

II.- Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute 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 faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

SECTION V. Modification des lots

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

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.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quote-parts de parties communes, et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, 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 II de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, 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.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un

de l'état de répartition des charges générales et spéciales. Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

1° Au syndic de l'immeuble alors en fonction ;

2° Au Notaire détenteur de l'origine des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

SECTION VI.- Actions en justice

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, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I.- SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I.- Généralités

1.- La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont solidaires et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

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

2.- Il sera dénommé : "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "LE HAMEAU".

Il 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 autre commune limitrophe sur simple décision du syndic.

3.- Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

4.- Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II.- Assemblées des copropriétaires

1. Droit de vote

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quote-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont 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.

2.- Convocation des assemblées

I. Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement, elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II.- Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par ans. Faute par lui d'avoir convoqué pour le trente juin au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

III.- En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

IV.- Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément-

ment aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

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

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée qui précisera chacun des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, sont s'il y a lieu notifiés en même temps que l'ordre du jour.

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, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V.- 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 III de la deuxième partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

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

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

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 III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3.-Tenue des assemblées

I.-Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son

En cas de partage des voix il est procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

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

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

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

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II.- Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

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

III.- Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire, et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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

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

Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

A) Décisions ordinaires

I.- 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 qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II.- Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

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

B) Décisions prises dans les conditions particulières de majorité

I.- Les copropriétaires par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, statueront sur les décisions concernant

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-A de la loi du 10 Juillet 1965, et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

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

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou la cession de droits de mitoyenneté

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) la modification de la répartition des charges 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 (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...)

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

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut-être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi, et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, n'ont pas à être renouvelées.

C) Décisions extraordinaires

I. Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus ;

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 I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés au b et c du paragraphe B ci-dessus.

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

5.- Dispositions diverses

I.- Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, 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.

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

II. Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

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

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE II- SYNDIC

SECTION I.- Généralités

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout en application du présent règlement de la loi du 10 Juillet 1965, et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II.- Désignation

I. - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II, 4° B, ci-dessus, qui fixera sa rémunération et 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. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus "LA SOCIÉTÉ POUR L'EQUIPEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE VARS et Cie" ou ses préposés, exerceront à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III.- A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic peut 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 sont provisoirement exercés, par le syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le président du conseil syndical ; à 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 des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III.- Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic, de sa propre initiative pourvoira à l'entretien en bon état de propriété, d'agrément, de fonctionnement de réparations de toutes les choses et parties communes à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble.

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

A) Entretien et travaux

I.- Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes. Il fera exécuter les travaux en 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 propriété, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante.

- il engagera et congédiera le personnel nécessaire ainsi qu'il est dit ci-après ;

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes aux éléments d'équipement communs 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.

II.-Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre 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 des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations du bâtiment 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 et de convoquer aussitôt l'assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III.-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.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

IV.- 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 privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la section II de chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B) Administration et gestion

I.- Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procèdera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat, le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat, et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II.- Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

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

SECTION IV. Pouvoirs d'exécution et de représentation :

I.- Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'as-

38

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, 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.

II.- Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

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

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III.- Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun représentera le syndicat des copropriétaires ;

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant 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 à l'immeuble ;

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, passés du chef du syndicat 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.

IV.- Le syndic représentera de plein droit les copropriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie ; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.

V.- 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 générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

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

SECTION I. - Définition. Nomination. Fonctionnement ;

I. - Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Toutefois, le syndic, son conjoint ou ses préposés même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil sera composé de trois à cinq membres.

II.- Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4^e B, de la présente partie.

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.

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

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement, celui-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 Mars 1967. Dans tous les cas, le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

III.- Le conseil syndical, à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil 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.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion

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

Les décisions du conseil syndical seront prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. A défaut et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord.

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

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

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

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

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

SECTION II. - Attributions

I.- Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'immeuble, il assistera le syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

II.- Le conseil syndical contrôlera la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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

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

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

V.- 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 de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le syndic devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite assemblée.

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

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

I.- En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'immeuble, le syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes.

II.- Le syndic fixera les conditions du travail du personnel du syndicat.

III.- Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants mais seulement du syndic.

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif, qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci sans que la responsabilité du syndicat ou du syndic puisse en rien être recherchée.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I.

AMELIORATIONS.ADDITIONS. SURELEVATION

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surelévation sont soumises aux dispositions des articles 30 et 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut 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 nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II

RISQUE CIVILS. ASSURANCES

I.-La responsabilité du fait 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 dommage et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II.- Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'immeuble) ;

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

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III.-En application des stipulations ci-dessus, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

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

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

IV.- 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.

V.- 1° Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés 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, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

2° Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

VI.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois, l'ensemble des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

VII.- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la construction.

CHAPITRE III

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivront les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

