

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Versailles et par-devant nous, Greffier,

Maître Pascale REGRETTIER

Avocat associé du cabinet HANDENGUE ET ASSOCIES

7 rue Jean Mermoz

78000 VERSAILLES

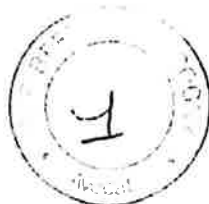
Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Règlement de copropriété

Et Maître REGRETTIER, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



Parkings

reflexion de
co propriete

PAROISSEMENT des SORLIN, notaire associé
souligné, membre de la Société "Michel
SORLIN et Jean TEFART, notaires associés",
Société Civile Professionnelle titulaire d'un
Office Notarial dont le siège est à VILLEPREUX
(Yvelines) Rue Pasteur numéro 16.

A COMPARU :

Monsieur Guy FLANADEVALL Directeur
de Sociétés, demeurant à PARIS (dix septième
arrondissement) Rue Jouffroy numéro 88 bis.

Agissant au nom et pour le compte de
la Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
LA PLAINE CHIERE", Société Civile régie par
les articles 1832 et suivants du Code Civil
l'article 28 de la loi de finance rectificative
(loi numéro 54-1273 du vingt trois décembre
mil neuf cent soixante quatre) et par la loi
numéro 71-579 du seize juillet mil neuf cent
soixante et onze, modifiée par la loi numéro
72-649 du onze juillet mil neuf cent soixante
douze, les textes modificatifs ou complémen-
taires auxdites lois et par ses statuts.

Ladite Société au capital de deux
cent cinquante mille francs, dont le siège est
à PARIS (dix septième arrondissement) Rue Jouffroy
numéro 88 bis, a été régulièrement constituée
pour une durée de trente années à compter
du trente juillet mil neuf cent soixante
quatorze, aux termes de ses statuts établis par
acte sous seings privés en date à PARIS du
même jour, dont un exemplaire a été déposé au
rang des minutes de Maître CHIBLERON, Notaire à
PARIS le vingt huit août mil neuf cent soixante
quatorze

Simple copie
sans caractère
authentique

Et comme ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes, aux termes d'une délibération du
Conseil d'Administration de ladite Société,
réunissant l'unanimité des Associés, en date du
dix neuf novembre --- mil neuf cent soixante
te quinze, dont une copie certifiée conforme en
demeure annexée aux présentes après mention.

LEQUEL des-qualités, préalablement à l'état descriptif de division et règlement de copropriété concernant un immeuble dépendant d'un ensemble immobilier en cours d'édification, sur le terrain ci-après désigné par la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LA PLAINE CENTRE, a exposé ce qui suit :

S Y N T H È S E . -

- A. -

TERRAIN APPARTENANT A LA S.C.I LA PLAINE CENTRE

La Société Civile Immobilière "LA PLAINE CENTRE" est propriétaire d'un terrain situé Commune d'ELANCOURT (Yvelines) lieudit "LA PETITE VILLEDIEUX", cadastré section AL Numéros 24, 33, 168, 309, 421 et 34 d'une superficie totale de Douze mille quatre cent quarante neuf mètres carrés (12.449 m²), pour avoir été acquis par elle au moyen des actes ci-après :

- a) Acquisition de la Société Immobilière d'Aménagement des Yvelines (par abréviation S.I.A.Y.) Société anonyme au capital de deux millions de francs, dont le siège social est à Paris (dix septième arrondissement) 25 bis, rue Jouffroy, d'une partie cadastrée section AL Numéro 24, 33, 168 et 309, d'une superficie totale de deux mille neuf cent trente sept mètres carrés, aux termes d'un acte reçu par Maître SORLIE, notaire soussigné le vingt sept mars mil neuf cent soixante quinze, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, le vingt six mai mil neuf cent soixante quinze, volume 8.090 Numéro 11.

- b) Acquisition de la S.I.A.Y. sus-dénommée d'une partie cadastrée section AL Numéro 34, d'une superficie de neuf mille trois cent soixante dix huit mètres carrés, aux termes d'un acte reçu par Maître SORLIE, notaire soussigné le dix huit octobre mil neuf cent soixante quatorze, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, le dix neuf décembre mil neuf cent soixante quatorze, volume 7.905 Numéro 2.

- c) Acquisition de la Commune d'ELANCOURT du surplus cadastré section AL Numéro 421, d'une superficie de cent trente quatre mètres carrés, aux termes d'un acte reçu par Maître SORLIE, notaire soussigné le vingt trois avril mil neuf cent soixante quinze, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, le seize mai mil neuf cent soixante quinze, volume 8.075 Numéro 11.

- B -

CAHIER DES CHARGES GENERAL ETABLI PAR LA
SOCIETE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES.-

Le terrain ci-dessus désigné dépend d'un plus grand ensemble de terrains, situé sur les communes de MAUREPAS, de LA VERRIERE et d'ELANCOURT, qui a fait l'objet d'un cahier de charges général reçu par Me THUBIERGE, notaire à Paris et Me SCILLY, notaire soussigné le vingt cinq mai mil neuf cent soixante sept, dressé à la requête de la SOCIETE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Rambouillet, le dix neuf juillet mil neuf cent soixante sept, volume 5.307 Numéro 3.

Ces terrains ainsi que ceux pouvant s'y adjoindre par voie d'acquisition ou autrement, sont destinés à la réalisation d'un important ensemble immobilier à usage principal d'habitation devant comprendre tous les éléments d'équipement nécessaires à son utilisation et à son fonctionnement.

Ledit ensemble immobilier devant être réalisé soit par la SOCIETE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES, soit par toute autre société qu'il appartiendra, à laquelle une partie desdits terrains faisant l'objet dudit cahier des charges général serait cédée en vue de l'édification des constructions projetées.

Ce cahier des charges contient notamment :

- la définition des travaux à la charge de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES.
- la définition des droits et obligations des constructeurs.
- les règles concernant les voies réseaux ouvrages collectifs.
- et les statuts d'une association syndicale libre, dite "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE VERRIERE MAUREPAS".

Le terrain ci-dessus désigné, acquis par la S.C.I LA PLAINE CENTRE aux termes de l'acte de vente sus-énoncé, est incorporé de plein droit à l'ensemble régi par ledit cahier des charges, conformément aux stipulations de celui-ci.

- C -

PERRIS DE CONSTRUIRE.-

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA PLAINE CENTRE a obtenu de la direction départementale de l'Équipement du Département des Yvelines, le treize juin mil neuf cent soixante treize, sous le numéro 78-3-52-257 un permis de construire autorisant la construction d'un ensemble immobilier de quatre vingt quinze logements.

Ce permis de construire s'applique notamment à l'édification de trois immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Une photocopie de ce permis de construire est demeurée annexée à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par le Notaire soussigné à une date précisée dans les actes de vente effectués par La Société Civile Immobilière "LA PLAINE CENTRE" au profit de divers acquéreurs.

- D -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.

I. Aux termes d'un acte reçu par l'Etude de Mes THIBIERCE et DAUBLOUX Notaires associés à PARIS le premier décembre mil neuf cent soixante quinze, en cours de publication au bureau des hypothèques de Rambouillet.

Il a été procédé par La Société Civile Immobilière "LA PLAINE CENTRE" :

- 1) A la division du terrain désigné au titre de l'exposé.
- 2) A l'établissement du cahier des charges du lotissement.

Il résulte notamment de cet acte :

- Que le terrain dont il s'agit a été divisé en sept lots ainsi qu'il a été indiqué à l'article 9 dudit état descriptif de division.
- Qu'aux termes d'un document d'arpentage dressé par Monsieur LEVESQUE, Géomètre expert à VERSAILLES, rue Royale numéro 80, le vingt trois octobre mil neuf cent soixante quinze portant le numéro 458, les parcelles cadastrées section AL Numéros 34- 24- 35- 168- 309 et 421 ont été réunies pour former une seule unité foncière section AL numéro 450 pour 12.449 mètres carrés
- Qu'aux termes d'un document d'arpentage dressé par Monsieur LEVESQUE sus-nommé le cinq novembre mil neuf cent soixante quinze portant le numéro 459, l'unité foncière cadastrée section AL numéro 450 a été supprimée et remplacée par sept unités foncières nouvelles savoir :

Lot numéro 1 : section AL numéro 455, lieudit "La Petite Villiedieu" pour 464 mètres carrés	464 M2
Lot numéro 2 : section AL numéro 453, même lieudit pour 464 mètres carrés ..	464 M2
Lot numéro 3 : section AL numéro 451, même lieudit pour 505 mètres carrés ..	505 M2
Lot numéro 4 : section AL numéro 456, même lieudit pour 1.652 mètres carrés .	1.652 M2

Lot numéro 5 section A1 numéro 452	
à une lieue pour 2 692 mètres carrés	2 692 m2
Lot numéro 6 section A1 numéro 457,	
à une lieue pour 656 mètres carrés,	656 m2
Lot numéro 7 section A1 numéro 454,	
à une lieue pour 5 004 mètres carrés	5 004 m2
TOTAL : 12 449 mètres carrés	12 449 m2

II. Le cahier des charges fixant les règles et servitudes générales instituées pour l'ensemble immobilier cédé par la Société Verkerse est latéralement rapporté ainsi qu'il suit :

" III. ÉTABLISSEMENT DU CAHIER DES CHARGES DU LOIEMENT

" Monsieur PLINDEMAN ce-qualités, a établi ainsi qu'il suit le cahier des charges du loiement :

" TITRE I

" DISPOSITIONS GÉNÉRALES

" Article premier.

" Le présent cahier des charges fixe les règles et les servitudes générales instituées pour l'ensemble immobilier de la société LA PLAIN DEUTER, tel qu'il figure au plan ci-jointé.

" Article deux

" Il est opposable à quiconque possède ou occupe à son droit ou sans titre un ou plusieurs lots. Il est également opposable à la société susnommée tant que celle-ci possède un lot, et si elle se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

" Les prescriptions du présent texte doivent être rappelées, in extenso, dans tous les actes ayant pour objet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutation ou de location.

Article 3

Les lots sont destinés à l'implantation de bâtiments collectifs et leur superficie est celle strictement nécessaire à cette implantation.

Chaque lot, c'est-à-dire le terrain et les constructions qui y seront édifiées constituera un immeuble distinct, qui sera placé sous le régime de la co-propriété, tel que celui-ci est défini par la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

La collectivité des copropriétaires de chaque immeuble sera groupée en un syndicat qui sera constitué et fonctionnera conformément aux articles 14 et suivants de ladite loi.

Les syndicats seront groupés en une union.

La destination générale et les conditions d'occupation de chaque bâtiment seront fixées par le règlement de copropriété qui le concerne. Ce règlement de co-propriété devra contenir les règles nécessaires pour assurer la bonne harmonie de l'ensemble immobilier et le respect de la tranquillité des occupants.

Article 4

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant le lot dont ils sont copropriétaires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance. Ils devront en particulier, dans les conditions fixées par le présent cahier des charges, prendre en charge la gestion et l'entretien des voies, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier.

Article 5

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif et en général toutes les parcelles affectées à titre d'accessoire indispensable à l'usage commun de tous les lots constituent une propriété indivise. Ils sont placés sous le régime de l'indivision forcée et tout partage ultérieur en est interdit.

Les terrains ainsi affectés à l'usage collectif appartiendront indivisément aux propriétaires des parcelles ci-dessus désignées, dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'assemblée générale de l'Union des Syndicats.

La quote-part de propriété sur le domaine et les biens indivis est inséparable de la propriété du lot, elle sera répartie entre les copropriétaires de chaque lot.

" Article 6

" Nul copropriétaire ne pourra s'opposer à l'in-
" corporation dans le domaine public des voies, ~~passages, et~~
" ces communs et ouvrages d'intérêt collectif. Les
" copropriétaires seront tenus de céder gratuitement
" le sol de ces voies, les espaces communs et les ou-
" vrages d'intérêt collectif à première requête de la
" collectivité intéressée. L'acte constatant cette ces-
" sion sera valablement passé au nom des coproprié-
" taires par le Président de l'Union des Syndicats qui
" sera statutairement investi des pouvoirs nécessaires
" à cet effet, le tout sauf classement par voie admi-
" nistrative.

" La cession d'espaces communs à une collectivité
" publique peut être subordonnée à l'engagement de
" cette dernière de se conformer aux mêmes règles que
" l'Union des Syndicats — édictera pour leur gestion
" et leur utilisation et notamment à l'engagement de
" ne pas revendre ces espaces à une personne privée sans
" exiger que les servitudes dont il sont frappés
" soient respectées.

" Article 7

" Une Union des Syndicats sera constituée confor-
" mément à l'article 29 de la loi 65-557 du 10 juillet
" 1965 et aux articles 43 et 44 du décret 67-223 du 17
" mars 1967.

" Elle aura pour objet, notamment, la gestion et
" l'entretien des ouvrages de voirie, d'éclairage pu-
" blic, des réseaux d'assainissement et en général de
" tous les aménagements d'intérêt commun.

" Cette Union sera constituée dès que deux Syndi-
" cats de copropriété auront été eux-mêmes constitués.

" Chaque syndicat sera de plein droit et obligatoire-
" ment membre de l'Union. Cette obligation devra être
" insérée dans chaque règlement de copropriété.

" Jusqu'au moment où l'Union sera constituée, le
" rôle dévolu à celle-ci sera assuré par les sociétés
" procédant à la réalisation de l'ensemble immobilier.

" TITRE II - DESTINATION DES LOTS ET DES ESPACES

" COMMUNS

" Article 8

" Conformément au plan de morcellement ci-joint,
" l'ensemble immobilier comprendra sept lots dont cinq
" constitueront des parties privées et deux des parties
" communes.

" Article 9

" Le lot numéro 1 est destiné à l'édification d'un
" bâtiment dit " BÂTIMENT PC1 "; ce bâtiment sera élevé
" sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages,
" il comprendra dix-neuf (19) logements,

" Le lot numéro 2 est destiné à l'édification d'un
" bâtiment dit " BÂTIMENT PC 2 ". Ce bâtiment sera élevé
" sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages;
" il comprendra vingt-neuf (29) logements,

" Le lot numéro 3 est destiné à l'édification d'un
" bâtiment dit " BÂTIMENT PC 3 ". Ce bâtiment sera élevé
" sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages ;
" il comprendra quarante-sept (47) logements,

" Le lot numéro 4 est destiné à l'édification d'un
" ouvrage à usage de parking comprenant cinquante-trois
" (53) places de garages en sous-sol et cinquante-sept
" (57) emplacements de parking en surface,

" Le lot numéro 6 est destiné à être incorporé à
" une voie nouvelle dite " avenue du Mont Cassel ".

" Le lot numéro 7 est destiné à former un ensemble
" de voiries et d'espaces verts à l'usage des coproprié-
" taires de l'ensemble immobilier,

" La destination du lot n° 5 sera fixée ultérieurement
" par la société LA PLAINE CENTRE, qui pourra lui donner
" l'affectation que bon lui semblera,

" Article 10

" L'ensemble immobilier sera desservi par un réseau
" de voies diverses,

" Ces voies seront construites suivant les règles de
" l'art et selon les instructions du service des Ponts
" et Chaussées,

" La voirie comprendra des emplacements destinés au
" stationnement des voitures automobiles. Ces emplace-
" ments de stationnement seront traités de la même manière
" que les voies. Ils seront, le cas échéant, limités à
" leur extrémité par des bordures spéciales en béton et
" latéralement par des bandes de peinture,

" Le sol des parcelles destinées à la voirie figure
" sous teinte jaune au plan ci-annexé,

" Article 11

" Certains terrains communs pourront être destinés
" à un usage autre que celui de voirie (terrains de sport
" et de jeux par exemple),

TITRE III
USAGE DU DOMAINE COMMUN

Article 12

Les espaces verts, terrains de jeux et de sports situés sur les terrains indivis seront à la disposition des copropriétaires ou occupants du groupe d'habitation. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes et des gens à leur service.

Article 13

Les voies et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation de tous piétons et véhicules.

Article 14

Tant que les voies et places n'auront pas été incorporés à la voirie départementale ou communale,

Tout stationnement de véhicules est interdit :

- Dans les voies de moins de cinq mètres de chaussée.

- Sur les trottoirs.

- Devant les entrées de garage.

- Dans les voies de plus de cinq mètres et de moins de sept mètres de chaussée le stationnement sera unilatéral alterné.

- Dans les voies de plus de sept mètres de chaussée le stationnement sera bilatéral.

Article 15

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées, passages et espaces libres, aucun dépôt de matériaux, marchandises, débris ou objets quelconques.

Toutefois, lors de la construction, ou s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur les voies, allées et passages, des dépôts provisoires de matériaux, mais à condition de les rendre libres dans les moindres détails après le déchargement.

Est interdit, le stationnement des véhicules dans les voies et allées, même à usage privatif, qui pourrait mettre obstacle à la libre circulation des véhicules ou matériels de toute nature des services de sécurité.

TITRE IV

C H A R G E S

Article 16 - Définition

Les charges incombant aux propriétaires comprennent

La participation aux dépenses de l'association syndicale dite " ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VERRIER MAUREPAS ", constituée à l'effet d'assurer la gestion des éléments d'intérêt commun à l'ensemble immobilier dit " VERRIERE-MAUREPAS ", dont dépend le groupe régi par le présent cahier des charges.

Les dépenses afférentes à l'entretien, à la gestion et à la réfection des éléments communs aux propriétaires des parcelles faisant l'objet du présent cahier des charges et en général toutes les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises par l'Union des Syndicats ci-après prévue et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

Sont formellement exclues des charges ci-dessus définies, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des propriétaires, soit d'une personne ou d'un bien dont il est légalement responsable.

Article 17 - Répartition

Les charges définies à l'article précédent sont réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent à l'assemblée générale au moment où les dépenses seront engagées.

Un premier versement sera exigé de chaque propriétaire lors de l'acquisition de son lot.

TITRE V

UNION DES SYNDICATS

Une union sera créée entre tous les syndicats de copropriétaires des immeubles édifiés ou en cours d'être édifiés de l'ensemble régi par le présent cahier des charges et le propriétaire du lot numéro 5. Cette Union sera définitivement constituée par le seul fait que deux syndicats ont été définitivement constitués.

Les statuts de l'Union sont les suivants :

" STATUTS

" CHAPITRE I

" DISPOSITIONS GÉNÉRALES

" Article 1 - Il est constitué une Union de syndicat
" conformément à l'article 29 de la loi numéro 65-557
" du 10 juillet 1965.

" L'UNION est régie par le texte sus-visé, les arti-
" cles 43 et 44 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967
" pris pour son application et par les présents statuts.

" Cette Union est dotée de la personnalité morale,

" Article 2 - Objet - Cette Union a pour objet :

" - d'assurer la création, la gestion et l'entretien
" d'éléments d'équipements communs aux immeubles situés
" à ELANCOURT, constituant l'ensemble immobilier dit LA
" PLAINE CENTRE, tels que les voies de circulation qui
" desservent l'ensemble de ces immeubles, ainsi que les
" espaces verts qui servent à leur agrément commun.

" - d'assurer le fonctionnement des services intéres-
" sant ces immeubles tels notamment que le gardiennage,
" la surveillance des parkings et d'une façon générale
" la police de l'ensemble.

" En conséquence, l'Union pourra être propriétaire
" d'un local destiné au logement du gardien chargé de la
" surveillance et de l'entretien, ainsi que d'autres lo-
" caux nécessaires à son fonctionnement.

" Article 3 - Dénomination - Elle a pour dénominat-
" tion " UNION DES SYNDICATS - LA PLAINE CENTRE ".

" Article 4 - Siège - Son siège est situé à ELANCOURT

" Article 5 - Durée - La durée de la présente Union
" est illimitée.

" Article 6 - Membres de l'Union - Seront membres de
" l'Union, lorsqu'elle prendra naissance, les syndicats
" de copropriété des immeubles composant l'ensemble dit
" LA PLAINE-CENTRE ".

" Conformément à l'article 43 du décret numéro 67-
" 223 du 17 mars 1967, l'Union pourra recevoir l'adhésion
" de sociétés immobilières et de tous autres propriétaires
" dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de
" ses membres. . . .

CHAPITRE II

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 7 - Membres de l'assemblée générale

L'assemblée générale de l'Union est constituée par les syndicats des syndicats, les représentants légaux des sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à l'Union.

Les syndicats participent à l'assemblée générale de l'Union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

Toutefois dans toute délibération susceptible de porter sur les décisions dont il est question aux articles 25 et 26 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1955, les syndicats devront être spécialement autorisés par une assemblée générale de leur copropriété ayant statué dans les conditions de quorum et de majorité prévues par ces articles.

1 - Assemblée générale ordinaire

Article 8 - Assemblées générales - Réunions - Convocations.

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Directeur le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Directeur par la moitié au moins des membres de l'assemblée.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Union au domicile qu'ils font connaître et par pli recommandé.

Article 9 - Quorum - L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres de l'Union présents ou représentés est supérieure à la moitié.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix des membres présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article 10 - Voix - Chaque membre de l'Union dispose de deux voix par pièce principale, et d'une voix par garage ou par emplacement de parking.

Tant qu'aucune construction n'aura pas été édifiée sur le lot numéro 5, le propriétaire de ce lot dispose de deux voix par cent mètres carrés de terrain. S'il est édifié sur le lot numéro 5 des bâtiments à usage autre que l'habitat, chaque co-propriétaire dispose de deux voix par vingt cinq mètres carrés construits. Pour l'application de cette disposition, il est décidé que les locaux d'entrepôt de

"chaque local principal à l'exclusion de toutes dépendances
"(réserves notamment).

"Il ne sera pas tenu compte des fractions inférieures
"à cinquante pour cent de la superficie ar-dessus prévue.

"Article 11 - Majorité - Les décisions de l'as-
"semblée générale sont prises à la majorité des voix.
"Toutefois, lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages
"à caractère comptuaire, la décision doit être prise à
"l'unanimité .

"Article 12 - Tenue des assemblées

"L'assemblée générale se tient au lieu indiqué
"dans la convocation. Ce lieu doit se trouver à BLANCOURT
"ou dans toute autre localité du département des Yveli-
"nes.

"L'assemblée est présidée par l'un des membres de
"l'Union choisi d'un commun accord. A défaut d'accord,
"le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un
"secrétaire qui peut être choisi même en dehors des mem-
"bres.

"Il est tenu une feuille de présence contenant
"les noms, prénoms et domiciles ou dénominations des
"membres de l'Union, présents ou représentés, et le
"nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette
"feuille est certifiée par le Président ou le Secrétaire.
"Elle doit être communiquée à tout membre le requérant.

"Article 13 - Délibération - L'assemblée générale
"ne peut délibérer que sur les questions portées à l'or-
"dre du jour.

"Les délibérations sont inscrites par ordre de date
"sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé
"par le Président.

"Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont
"pas été présents ou représentés au moyen d'une copie du
"procès-verbal certifiée par le Président.

"Toutes copies à produire en justice ou ailleurs
"sont certifiées par le Directeur.

"2 - Assemblée générale extraordinaire

"Article 14 - Convocation - Quorum - Majorité

"Les convocations aux assemblées générales extra-
"ordinaires sont adressées au moins quinze jours avant
"la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure
"de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées
"aux membres de l'Union au domicile qu'ils font con-
"naître et par pli recommandé.

"L'assemblée générale extraordinaire est régu-
"lièrement constituée lorsque les deux/tiers au moins de

membres, poss. Les deux/tiers des voix sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une nouvelle assemblée qui délibérera valablement si la moitié au moins des membres possédant la moitié au moins des voix est présente ou représentée, mais seulement sur les objets figurant à l'ordre du jour de la première réunion.

L'assemblée générale extraordinaire peut sur l'initiative du Directeur ou à la demande des membres représentant au moins le quart des voix apporter, aux présents statuts, toutes modifications.

Elle peut notamment décider :

- la réduction de la durée de l'Association,
- l'admission de nouveaux membres,

Mais dans ces divers cas, les décisions de l'assemblée, pour être valables, doivent être votées par la majorité des deux/tiers des voix des membres présents ou représentés.

Enfin, l'assemblée générale extraordinaire peut décider la dissolution anticipée de la société, dans ce cas, elle doit statuer à la double majorité des deux/tiers du nombre des membres et des voix.

CHAPITRE III

DIRECTION

Article 15 - L'assemblée générale désigne parmi ses membres ou en dehors d'eux un Directeur, pour une durée qui ne peut excéder trois années. Ses fonctions sont renouvelables. L'assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération. Le Directeur a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les membres trois mois à l'avance.

Le Directeur est l'agent officiel de l'Union et il la représente auprès de toutes administrations et de tous organismes, notamment auprès de l'association syndicale libre de Verrières-Maurepas.

Il assure l'administration courante et la représentation.

Il a tous les pouvoirs nécessaires pour l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale.

Il assure la police des immeubles dépendant de l'Union.

Il nomme et révoque tous employés et fixe le montant de leur rémunération.

Il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèque postaux au nom de l'Union.

Avec les provisions qu'il reçoit des membres de l'Union, il assure le paiement des pensions ou autres allocations, les cotisations aux assurances contractées par l'Union, l'achat de tout matériel nécessaire à l'entretien des ouvrages et terrains.

CECI EXPRIME, le contrat de qualité, a été établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, concernant un immeuble à usage de garages souterrains, et le parking de surface dénommé "Garages et Parking Soc. Banneroise en cours d'édification sur un terrain sis Commune d'ELANCOURE (Yvelines) cadastré section AL-----numéro 456-----lieudit "La Petite Villodieu" pour une superficie de mille six cent cinquante deux m² et devant dépendre de la totalité d'un ensemble immobilier édifié principalement sur la commune d'ELANCOURE (Yvelines) avec tous droits sans l'indivision forcée concernant notamment les parcelles à usage de voirie, ou à usage de domaine commun.

PARTIE PRELIMINAIRE.-

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Article 1er : Désignation de l'Immeuble

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à ELANCOURE (Yvelines), Commune de La Courbe pour une superficie de 1.652 M²-----cadasté section AL-----Numéro 456.

Article 2 : Description

L'immeuble objet du présent règlement de copropriété et état descriptif de division, est composé d'un immeuble à usage de garages souterrains et de parking de surface comprenant :

EN SURFACE :

cinquante sept emplacements de parkings numérotés de 401 à 457, délimités chacun par une raie blanche avec voie d'accès et de sortie.

EN SOUS-SOL :

cinquante trois box de voiture numérotés de 301 à 353, avec murs latéraux tous fermés par une porte basculante.

Les parties communes comprennent :

- a) pour les parkings de surface les aires nécessaires pour la circulation des voitures, et les voies d'accès.
- b) pour les box et sous-sol, les aires nécessaires pour la circulation des voitures, la rampe d'accès, et les escaliers permettant la descente des piétons auxdits box, au nombre de deux. La rampe d'accès étant grevée d'une servitude de passage pour les chariots à roulettes des Bâtiments PC1-PC2

P L A N S .-

Un jeu de plans s'appliquant à l'immeuble en question est annexé aux présentes après mention.

PREMIERE PARTIE.-

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

1. Définition des parties privatives.

Article 3 :

Les box en sous-sol qui aux termes de l'état descriptif de division ci-après, représentent un lot non affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels constituant "des parties privatives".

Il en est de même pour tous les accessoires desdits box, et en résumé tout ce qui est inclut à l'intérieur des box la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-propriétaire. Les séparations entre les box quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

2. Définition des parties communes

Article 4 :

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain,

Les fondations, les gros murs de façade et de refond, les murs pignons mitoyens ou non,

La dalle en couverture de l'immeuble,
Les tuyaux d'aération et de ventilation s'il en existe.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, les conduits, les prises d'air s'il en existe, les canalisations, et les colonnes montantes et descendantes, d'eau et d'électricité.

Les escaliers et rampe d'accès aux boxes en sous-sol, l'accès aux parkings de surface, les aires en sous-sol et en surface permettant la circulation des voitures.

Tous les accessoires des parties communes tels que les installations d'éclairage.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Article 5 : Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

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

- le droit d'affouillage de bœls emplacements ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 :

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

DÉTAILS PARTIE.-

Article 7 :

L'ensemble de l'objet des présentes fait l'objet de cent six lots numérotés de 301 à 353 et de 401 à 457.

La désignation de chacun de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise des parties communes.

Cette quote part est exprimée en DIX MILLIÈRES.

DÉSIGNATION DES LOTS.-

Commune d'EGANOCOURT (Evelinas)

Sous le de la Commune Sans Numéro

3/301 :	<u>LOT NUMERO : 301</u> Un box Et les cent soixante quinze/dix millièmes, ci ...	175
	<u>LOT NUMERO : 302</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 303</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 304</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 305</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 306</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 307</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 308</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 309</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 310</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 311</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 312</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 313</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 314</u> Un box Et les cent soixante treize/dix millièmes, ci ...	173
	<u>LOT NUMERO : 315</u> Un box Et les cent soixante douze/dix millièmes, ci ...	172
	à reporter ...	259

Report 2596

<u>LOT NUMERO : 316</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 317</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 318</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 319</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 320</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 321</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 322</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 323</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 324</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 325</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 326</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 327</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 328</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 329</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO : 330</u>	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
à reporter ...	
5175	

Report 5176

<u>LOT NUMERO</u> : 331	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 332	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 333	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 334	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 335	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 336	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 337	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 338	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 339	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 340	
Un box	
Et les cent soixante douze /dix millièmes, ci ...	172
<u>LOT NUMERO</u> : 341	
Un box	
Et les cent soixante treize /dix millièmes, ci ...	173
<u>LOT NUMERO</u> : 342	
Un box	
Et les cent soixante treize /dix millièmes, ci ...	173
<u>LOT NUMERO</u> : 343	
Un box	
Et les cent soixante treize /dix millièmes, ci ...	173
<u>LOT NUMERO</u> : 344	
Un box	
Et les cent soixante treize /dix millièmes, ci ...	173
<u>LOT NUMERO</u> : 345	
Un box	
Et les cent soixante treize /dix millièmes, ci ...	173

à reporter ... 7751

Report 7751

	<u>LOT NUMERO</u> : 346		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
	<u>LOT NUMERO</u> : 347		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
	<u>LOT NUMERO</u> : 348		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
	<u>LOT NUMERO</u> : 349		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
	<u>LOT NUMERO</u> : 350		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
	<u>LOT NUMERO</u> : 351		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
	<u>LOT NUMERO</u> : 352		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
	<u>LOT NUMERO</u> : 353		
	Un box		
Et les cent soixante treize	/dix millièmes, ci ...	173	
<u>R.do.CH.</u>	<u>LOT NUMERO</u> : 401		
	Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15	
	<u>LOT NUMERO</u> : 402		
	Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15	
	<u>LOT NUMERO</u> : 403		
	Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15	
	<u>LOT NUMERO</u> : 404		
	Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15	
	<u>LOT NUMERO</u> : 405		
	Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15	
	<u>LOT NUMERO</u> : 406		
	Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15	
	<u>LOT NUMERO</u> : 407		
	Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15	
	à reporter ...	9250	

Report 9250

<u>LOT NUMERO</u> : 408	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 409	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 410	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 411	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 412	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 413	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 414	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 415	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 416	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 417	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 418	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 419	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 420	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 421	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 422	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15

à reporter ... 9475

Report 9475

<u>LOT NUMERO</u> : 423	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 424	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 425	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 426	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 427	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 428	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 429	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 430	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 431	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 432	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 433	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 434	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 435	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 436	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT NUMERO</u> : 437	
<u>Un parking</u>	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
à reporter ... 9700	

Report5700

<u>LOT N° 438</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 439</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 440</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 441</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 442</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 443</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 444</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 445</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 446</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 447</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 448</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 449</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 450</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 451</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15
<u>LOT N° 452</u>	
Un parking	
Et les quinze	/dix millièmes, ci ... 15

à reporter ... 9925

Report \$925

<u>LOT NUMERO</u> : 453		
Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15
<u>LOT NUMERO</u> : 454		
Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15
<u>LOT NUMERO</u> : 455		
Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15
<u>LOT NUMERO</u> : 456		
Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15
<u>LOT NUMERO</u> : 457		
Un parking		
Et les quinze	/dix millièmes, ci ...	15
ENSEMBLE : DIX MILLE/DIX MILLIÈRES, ci : 10.000		

TABLEAU RECAPITULATIF. —

D'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1550 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq, portant réforme de la publicité foncière :

[illegible]

LOT	RATIFIENT	Nec.	Etage	Nature du Lot	Quota-Part parties commu- nes en 10,000 ^e
1	2	3	4	5	6
301	Unique	"	S. 301.	PLANTURE Square le 1 ^{er} Cinquante depts	No
302	"	"	"	"	175
303	"	"	"	"	173
304	"	"	"	"	173
305	"	"	"	"	173
306	"	"	"	"	173
307	"	"	"	"	173
308	"	"	"	"	173
309	"	"	"	"	173
310	"	"	"	"	173
311	"	"	"	"	173
312	"	"	"	"	173
313	"	"	"	"	173
314	"	"	"	"	173
315	"	"	"	"	173
316	"	"	"	"	172
317	"	"	"	"	172
318	"	"	"	"	172
319	"	"	"	"	172
320	"	"	"	"	172
321	"	"	"	"	172
322	"	"	"	"	172
323	"	"	"	"	172
324	"	"	"	"	172
325	"	"	"	"	172
326	"	"	"	"	172
327	"	"	"	"	172
328	"	"	"	"	172
329	"	"	"	"	172
330	"	"	"	"	172
331	"	"	"	"	172
332	"	"	"	"	172
333	"	"	"	"	172
334	"	"	"	"	172
335	"	"	"	"	172
336	"	"	"	"	172
337	"	"	"	"	172
338	"	"	"	"	172
339	"	"	"	"	172
340	"	"	"	"	172
341	"	"	"	"	173

à reporter : 7069

1	2	3	4	5	6
342	Unique	"	S/SOL	Box	Report... 7069
343	"	"	"	"	173
344	"	"	"	"	173
345	"	"	"	"	173
346	"	"	"	"	173
347	"	"	"	"	173
348	"	"	"	"	173
349	"	"	"	"	173
350	"	"	"	"	173
351	"	"	"	"	173
352	"	"	"	"	173
353	"	"	"	"	173
401	"	"	R. de CE.	Parking	15
402	"	"	"	"	15
403	"	"	"	"	15
404	"	"	"	"	15
405	"	"	"	"	15
406	"	"	"	"	15
407	"	"	"	"	15
408	"	"	"	"	15
409	"	"	"	"	15
410	"	"	"	"	15
411	"	"	"	"	15
412	"	"	"	"	15
413	"	"	"	"	15
414	"	"	"	"	15
415	"	"	"	"	15
416	"	"	"	"	15
417	"	"	"	"	15
418	"	"	"	"	15
419	"	"	"	"	15
420	"	"	"	"	15
421	"	"	"	"	15
422	"	"	"	"	15
423	"	"	"	"	15
424	"	"	"	"	15
425	"	"	"	"	15
426	"	"	"	"	15
427	"	"	"	"	15
428	"	"	"	"	15
429	"	"	"	"	15

à reporter ... 9580

1	2	3	4	5	6
430	"	"	R. da CH.	Report: ... 9780	15
431	"	"	"	Parking	15
432	"	"	"	"	15
433	"	"	"	"	15
434	"	"	"	"	15
435	"	"	"	"	15
436	"	"	"	"	15
437	"	"	"	"	15
438	"	"	"	"	15
439	"	"	"	"	15
440	"	"	"	"	15
441	"	"	"	"	15
442	"	"	"	"	15
443	"	"	"	"	15
444	"	"	"	"	15
445	"	"	"	"	15
446	"	"	"	"	15
447	"	"	"	"	15
448	"	"	"	"	15
449	"	"	"	"	15
450	"	"	"	"	15
451	"	"	"	"	15
452	"	"	"	"	15
453	"	"	"	"	15
454	"	"	"	"	15
455	"	"	"	"	15
456	"	"	"	"	15
457	"	"	"	"	15
TOTAL :					10.000°

TROISIEME PARTIE.-

REGLEMENT DE COPROPRRIETE.-

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES.-

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE.-

Article 8 :

L'immeuble est destiné à l'usage de parkings et de box pour voiture.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES.-

Article 9 :

Les emplacements de parkings pour voitures et les box pour voitures devront servir uniquement aux voitures particulières ou camionnettes et ne pourront pas servir d'atelier de réparations. Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements.

Il est rappelé pour les parkings de surface qu'un emplacement de voiture privatif est un droit de jouissance d'une partie du sol à un endroit déterminé, et que le propriétaire d'un lot consistant en un emplacement de voiture est par suite bénéficiaire du droit de garer une voiture automobile particulière à l'emplacement qui lui est affecté, et ce, comme bon lui semble, mais sans pouvoir y entreposer quoi que ce soit et à la condition, bien entendu, de ne pas dépasser les limites de son emplacement.

Le propriétaire du lot consistant en un emplacement de voiture ne pourra en aucun cas clôturer cet emplacement ; en effet, il est admis que pour faciliter les manœuvres des voitures, les copropriétaires intéressés peuvent passer sur les emplacements de voiture, lorsque ceux-ci ne sont pas occupés ou sur la partie des emplacements non occupés, l'autorisation qui précède n'est donnée qu'à la charge formelle pour chaque copropriétaire intéressé de rester seul responsable des conséquences de ses manœuvres, notamment s'il venait à heurter un véhicule se trouvant sur un emplacement.

CHAPITRE III.-

USAGE DES PARTIES COMMUNES.-

Article 10 :

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

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.

Il ne devra être introduit dans les box aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et ce, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant à son parking.

TITRE II.-

STAT DES REPARTITIONS DES CHARGES

Article 11.-

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- définir les charges communes
- fixer la répartition et la quantité de ces dernières entre les différents lots du présent règlement de copropriété.

CHAPITRE I

CHARGES COMMUNES - 1. DEFINITION

Article 12.-

Les charges communes comprennent :

a) Impôts : Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquelles seront assujetties toutes les parties communes, de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs : Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les salaires du gardien, s'il en existe un (ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service) ;

Les charges de nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais de nettoyage et d'entretien des parkings et box.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun. (s'il en existe une).

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux assurances.

Et d'une manière générale, tous les frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstructions.

2. REPARTITION.

Article 13 :

a) charges générales

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quote parts de copropriété contenues dans les lots.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service supporteront seuls les faits et dépenses ainsi occasionnés.

b) charges particulières

Les charges concernant les escaliers et rampe d'accès aux box en sous-sol, ainsi que l'électricité pouvant éclairer ces derniers, et leurs parties communes (sauf pose éventuelle de compteurs particuliers) seront réparties uniformément entre les cinquante trois copropriétaires des lots 301 à 353, dans des proportions égales c'est à dire, un cinquante troisième (1/53ème) à la charge de chaque lot considéré.

TITRE III
MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSEANCE
DROITS REELS SUR DES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE AUX TIERS.

Article 14.-

Le présent règlement de co-propriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayant causes à titre particulier des co-propriétaires.

Quand bien même le présent règlement de co-propriété et ses éventuelles modifications n'auraient pas été publiés ils seraient néanmoins opposables auxdits ayant causes qui après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquant à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 15.-

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire, la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE ET DE
L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

Article 16.-

Documents publiés :

Le règlement de co-propriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être préalablement à la régularisation de l'acte porté à la connaissance du nouveau propriétaire ou du

nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 17.-

Documents non encore publiés :

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

Article 18.-

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET CHARGES

1. OBLIGATION AUX CHARGES

Article 19.-

En cas de mutation, l'ancien co-proprétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien co-proprétaire ne peut exiger la restitution, même partielle de sommes versées à titre d'avance ou de provision.

Le nouveau co-proprétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides ou exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien co-proprétaire sont imputées sur ce dont le nouveau co-proprétaire devient débiteur envers le Syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

2. INFORMATION DES PARTIES

Article 20.-

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

- a) les sommes qui correspondent à la quota-part du cédant :
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat.
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

- b) éventuellement, le solde des versements effectués par la cédant à titre d'avance ou de provision.
 - la réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte ou du co-propriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie, quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

3. MUTATIONS A TITRE ONEREUX

DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS.

Article 21.-

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur, avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile du par acte extra-judiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions qui précèdent

il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic n'est opposé dans les conditions ci-dessus prévues au paiement du prix de la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé conformément aux dispositions de l'article 507 du code de procédure civile au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

NOTIFICATION DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

Article 22.-

Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 56 du présent règlement.

Article 23.-

Election de domicile par les nouveaux propriétaires

Tout nouveau co-propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

MODIFICATION DES LOTS

Article 24.-

Les co-propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 63 du présent règlement.

Bien entendu, tout co-proprétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modifications des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, 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 ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs co-proprétaires et de leurs ayant causes, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de co-propriété viendrait à être modifié une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°) Au syndic de la co-propriété alors en fonction.

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

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge de ou des co-proprétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Article 25.-

Le co-promiétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le co-proprétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Article 26.-

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

Article 27.-

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 28.-

CONSERVATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE ET
DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

Par application de l'article 4 du décret numéro 57-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du douze juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

TITRE IV.

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I.

S Y N D I C A T

Article 29.-

La collectivité des co-proprétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.
Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Article 30.-

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article 31.-

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 32.-

Le Syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le Syndicat prendrait fin.

Article 33.- Son siège est à LEANCOUERT 2, Square de l'Anche sa dénomination sera "Syndicat des Copropriétaires "Garages et Parkings" Square du Sancerrois".

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DES CO-PROPRIETAIRES

SECTION 1. - EPOQUE DES REUNIONS

Article 34.-

Les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 35.-

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération, et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 36.-

Par suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des co-propriétaires.

Article 37.-

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs co-propriétaires.

SECTION 2. - CONVOCATIONS.

1. Personnes habilitées à convoquer l'assemblée.

Article 38.-

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 39.-

Un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les co-propriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des co-propriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectué reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout co-propriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix sept mars mil neuf cent coixante sept. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout co-propriétaire habiliter un co-propriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. L'assignation est délivrée au syndic.

2. Contenu des convocations - Documents annexés.

Article 40.-

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

Article 41.-

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

1°) Le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au premierement ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°) Le projet de règlement de co-propriété de l'état descriptif de division, de l'état de répartition

des charges ou le projet de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment, s'il est fait application des articles 199 a, 24 (alinéa 2) 199 b, 95 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

4°) les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 103, 100, 102, 74 et 78 du présent règlement.

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 83 (alinéa 2) 60 et 59 c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2) 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq ou à autoriser s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

3. Ordre du jour complémentaire.

Article 42.-

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

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

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

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

4. Délai de convocation - forme.

Article 43.-

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 34 du présent règlement.

5. Personnes à convoquer

Article 44. -

Tous les co-propriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic.

La convocation régulièrement adressée à l'ancien co-propriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau co-propriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 51.

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

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

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

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

6. Fixation des lieux, date et heure de la réunion.

Article 45. -

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

7. Assemblée générale tenue sur deuxième convocation.

Article 46. -

Le délai de convocation peut être réduit à huit

jours et les notifications prévues à l'article 46 ci-dessus n'ont pas à être renouvelée lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 64 dernier alinéa du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la présente.

SECTION 3 - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 47.-

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation dans la limite du département des Yvelines.

Article 48.-

L'assemblée générale élit son Président. Est élu celui des co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son adjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 39 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 49.-

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quote-parts de co-propriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 50.-

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom, domicile de chaque co-propriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 55 et 57 du présent règlement.

Cette feuille est échangée par chaque co-propriétaire ou associé présent, ou par son mandataire, elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée.

Article 51.-

Les co-propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre.

Toutefois, le syndic son adjoint et ses proposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-propriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés 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.

Article 52.-

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 41 et 42 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 53.-

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le Président par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

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

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

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

SECTION 4 - VOIX - MAJORITE

Article 54.-

Dans les assemblées générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts de co-propriété.

Article 55.-

Néanmoins, lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quote-parts de parties communes appartenant à tous les co-propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

Article 56.-

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les co-propriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les co-propriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 57.-

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

Article 58.-

Les décisions autres que celles visées au titre 5 du présent règlement de co-propriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les co-propriétaires ou associés présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 59.-

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions suivantes concernant :

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics.

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

c) l'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux effectuant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Article 60 -

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Elle peut autoriser son bénéficiaire à décider sur certaines dépenses jusqu'à un moment dont la délégation fixe le maximum.

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

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

Article 61 -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents, et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 41 alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 41 alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III
CONSEIL SYNDICAL

Article 62. -

Il pourra, à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler la gestion.

Article 63. -

La décision d'instituer le Conseil Syndical appartiendra à la majorité prévue à l'article 56. du présent règlement.

Article 64. -

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée, devra adopter les règles relatives à l'organisation et fonctionnement de conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

CHAPITRE IV

SYNDIC

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION -

SECTION 1.

Article 65. -

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 66. -

Le syndic est nommé pour l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 59 du présent règlement.

Si l'assemblée générale dûment convoquée à cet effet ne nomme pas de syndic désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

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

Article 67.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article 68.

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sans à l'indemniser si ces fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 69.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 70.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la co-propriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Article 71.

Les conditions de la rémunération du syndic, sont sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférent fixé par l'assemblée générale de la majorité prévue à l'article 63 du présent règlement.

Article 72.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des co-propriétaires prévue à l'article 34 ci-dessus la S.O.C.A.G. I.G. rue du maréchal Foch, VERSAILLES (Yvelines) exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Elle aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif de la Chambre Syndicale des administrateurs de biens dont elle dépend.

SECTION 2.
ATTRIBUTIONS.

Article 73.-

Règles générales :

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-propriété et des délibérations de l'assemblée générale.

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 74.-

Travaux urgents.

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les co-propriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 84 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 75.-

Personnel.

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 76.-

Liste des co-propriétaires.

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les co-propriétaires avec l'indication des lots qui leur

appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 22 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du Conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Article 77. - Archives.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1, 2 et 3 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier les registres contenant le procès-verbal des assemblées générales des co-propriétaires et les pièces annexées.

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

Article 78. - Comptabilité.

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque co-copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 79. - Avances. Provisions.

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 84 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 80. Dépôt des fonds.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant sans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine fixer le montant le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 81. Conventions conclues à autorisations de l'assemblée générale.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré,

inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale.

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

Article 52. Actions en justice.

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure forcée engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars mil huit cent huit et, en cas d'urgence notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

À l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque co-propriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3

Exercice par le syndic de ses attributions.

Article 53. -

Soul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 59 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 60 du présent règlement.

CHAPITRE V.

PAIEMENT DES CHARGES. PROVISIONS.

RECouvrement DES CRéANCES DU SYNDICAT.

Article 54. Avance. Provisions.

Les co-propriétaires verseront au syndic, savoir

1°) Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à

des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de cinquante centimes par millièrme des parties communes.

2°) 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.

3°) En cours d'exercice et au gré du syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

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

Article 85. Intérêts de retard.

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au co-propriétaire défaillant.

Article 86. Recouvrement des fonds.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 87. Sûretés.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement effectif, garanties par les sûretés, prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 88. Indivisibilité. Solidarité.

Les obligations de chaque co-proprétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un co-proprétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs co-propriétaires ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence exiger l'entier paiement de n'importe lequel des co-propriétaires indivis.

De même, les nu-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis, du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI. ASSURANCESArticle 89.

Le syndicat sera assuré contre :

1°) S'il y a lieu : la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux.

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations etc...).

Article 90.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assumer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndicat en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Article 91.

Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire.

Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 92 .-

En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des co-propriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 93.-

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

CHAPITRE VII.DISPOSITIONS COMMUNESArticle 94.-

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de co-propriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux co-propriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'article 82 du présent règlement de co-propriété.

TITRE V.

DÉCISION EXTRAORDINAIRE

CHAPITRE I .

MODIFICATION DU RÉGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

Article 95 - L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes

Article 96 - Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 97 - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-proprétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

Article 98 - De même la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-proprétaires.

Article 99 - Toutefois, la participation des co-proprétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des co-proprétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la co-propriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

A) lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

À défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout co-propriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1.

Actes d'acquisition.

Article 100.-

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 101.-

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Section 2.

Actes de disposition.

Article 102.-

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou

constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire. . .

Article 103.-

Lorsque les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et, à défaut de décisions dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Article 104.-

Les décisions concernant les actes de dispositions autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

Article 105.-

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE III.

AMELIORATION.

Article 106.-

Les améliorations seront effectuées le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

CHAPITRE IV.

RECONSTRUCTION.

Article 107.-

En cas de destruction totale ou partielle, si la reconstruction était décidée, elle serait le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux

articles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent
soixante cinq.

CHAPITRE V.

DISPOSITIONS FINALES.

Article 103.-

Publicité foncière.

Le présent règlement de co-propriété sera publié
au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, conformément à
la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux
dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

En outre, en vue de l'accomplissement des formali-
tés de publicité foncière, tous pouvoirs nécessaires sont
consentis par les comparants à :

Madame Andrée CHRETIEN, secrétaire, épouse de
Monsieur Antoine FERRANTE.

Et Monsieur François MONTAUDOIN, Principal Clerc
de Notaire, demeurant tous deux à VILLAPREUX (Yvelines) rue
Pasteur numéro 16.

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de produire à Monsieur le Conservateur
des Hypothèques, les justifications qu'il pourrait réclamer
et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs
de l'identité des parties, de la désignation et de l'origine
de propriété qu'il serait éventuellement utile d'établir
pour les besoins de la publicité, ainsi que pour rectifier
s'il y a lieu, toutes erreurs éventuelles qui auraient
pu se produire.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.-

Le comparant es-qualités, déclare que l'origine de
propriété de l'immeuble objet des présentes, est énoncée
en tête de ces dernières.

Article 100 : Défection de domicile

Pour l'application du présent règlement de
copropriété, les parties aux présentes, font élection de
domicile à VILLENARVAUX (Yvelines) en l'Office Notarial.

DONT ACTE Rédigé sur 58 Pages.

Fait et Passé à VILLENARVAUX

En l'Office Notarial

L'AN MIL VINGT CINET SOIXANTE QUINZE

Le Seize Décembre

Et après que lecture leur en a été donnée, le
comparant es-qualités, a signé le présent acte avec le
Notaire associé sousigné.