

AFFAIRE :

DIRE

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

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

FVL AVOCAT

Maitre Catherine FRECAUT

Avocat au barreau de Villefranche-sur-Saône

15 rue de Villars

69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

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

- Etat descriptif de division

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

FACE ANNULEE

BQ - 05111611

L'AN DEUX MIL CINQ

Le HUIT DECEMBRE

Maître Philippe GROSJEAN, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Patrick RENOUD – Philippe GROSJEAN, notaires associés » titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), 14 Place Humbert III, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant :

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
de l'ensemble immobilier dénommé « COTÉ PALAIS»

A LA REQUETE DE :

La société dénommée « SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA », société civile au capital de 1 000 €, dont le siège social est à LYON (3^{ème}), 59 Boulevard Vivier Merle, « Le Gemellyon », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro SIREN 478 979 545.

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

PRESENCE-REPRESENTATION

La SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA est représentée par la société dénommée « LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA », société anonyme dont le siège social est à PARIS (15^{ème}), Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de substitution, tant en sa qualité de gérante statutaire qu'en vertu des statuts de la SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA,

Ladite société « LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA » elle-même représentée par Monsieur Guy WELSCH, domicilié à PARIS (15^{ème}), Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé par le Conseil d'Administration du 27 Juin 2003,

Monsieur WELSCH lui-même représenté par Monsieur Daniel PIZZOL, Directeur de programmes, en vertu d'une procuration sous seings privés en date à PARIS du 18 Novembre 2005, qui demeure annexée à l'acte reçu ce jour par Maître GROSJEAN,

notaire soussigné, intitulé « Document d'information contenant les conditions générales des ventes en l'état futur d'achèvement dans l'immeuble Côté Palais ».

LEQUEL Monsieur PIZZOL, es qualités, préalablement à l'établissement de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE, objet des présentes, EXPOSE ce qui suit :

EXPOSE

I - PROPRIETE DE LA SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA

La SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA, requérante, a acquis, savoir :

Sur le territoire de la **Commune de VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône)**, un tènement immobilier sis sur le territoire de ladite commune 320, Boulevard Gambetta et se situant à l'angle dudit Boulevard et de la rue Charles Germain, comprenant :

- un premier bâtiment élevé sur rez-de-chaussée de deux étages, à usage de bureaux,
- un second bâtiment composé d'un rez-de-chaussée, à usage de bureaux.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune section AK n° 28, « 237 rue Charles Germain », pour une superficie de 10a 68ca.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, notaire soussigné, le 2 Août 2005, dont une expédition est actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE SUR SAONE.

Origine de propriété :

Ladite parcelle appartient à la SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Villefranche-sur-Saône, créée par l'arrêté du 11 Février 1946, dont le siège social est à VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône), 137 Boulevard Gambetta

Aux termes d'un acte reçu par Maître GROSJEAN, notaire soussigné, le 2 Août 2005,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage, et notamment le vendeur a déclaré que le bien vendu était libre de toute inscription.

Une expédition dudit acte est actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE SUR SAONE.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Il est ici précisé que les origines de propriété antérieures de ladite parcelle sont relatées dans l'acte contenant DOCUMENT D'INFORMATION reçu ce jour par Maître GROSJEAN, Notaire soussigné, dont il est parlé ci-après.

RAPPEL DE SERVITUDE

L'ensemble immobilier, objet des présentes, devra supporter l'ensemble des servitudes rappelées aux termes de l'acte contenant DOCUMENT D'INFORMATION reçu ce jour par Maître GROSJEAN, Notaire soussigné, dont il est parlé ci-après.

DOCUMENT D'INFORMATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître GROSJEAN, notaire soussigné, ce jour, en cours de publication au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône), la SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA a établi le cahier des charges des ventes

en l'état futur ou "document d'information" prévu par l'article 44 paragraphe 2 de la loi du 16 juillet 1971.

Audit document sont notamment demeurées annexées les pièces suivantes :

- l'extrait K-Bis de la SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA,
- les statuts de la SCI VILLEFRANCHE GAMBETTA,
- les pouvoirs du représentant de la société,
- la copie du plan de bornage,
- la copie du certificat de numérotage,
- la copie du permis de démolir,
- la copie du permis de construire,
- la copie des procès verbaux de constat d'affichage,
- la copie de la déclaration d'ouverture de chantier en date du 5 Septembre 2005, régulièrement notifiée à la Mairie,
- un exemplaire de la notice descriptive établie par le VENDEUR décrivant, conformément aux prescriptions de l'article 18 du Décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967 et de l'arrêté du 10 mai 1968, la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier,
- la copie de la note de couverture globale maîtrise d'ouvrage délivrée le 27 Septembre 2005 par la société SAGENA, sise à PARIS (15^{ème}), 56 rue Violet, sous la références 449844N - 75 / 7153.123;
- l'attestation contenant la garantie extrinsèque d'achèvement des travaux pour le programme "COTÉ PALAIS" délivrée par la BANQUE COMMERCIALE POUR LE MARCHÉ DE L'ENTREPRISE (BCME) dont le siège est à RELECQ KERHUON (Finistère), Allée Louis Lichou, en date à PARIS du 1^{er} Septembre 2005.

CECI EXPOSE, il est passé à l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**, objet des présentes.

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de l'ensemble immobilier dénommé

« COTÉ PALAIS »

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune de VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône),

Dans un ensemble immobilier en copropriété, dénommé « COTÉ PALAIS », en cours d'édification sur une parcelle de terrain située sur le territoire de ladite commune 243 et 259 rue Charles Germain, et figurant au cadastre de ladite commune section AK n° 28, « 237 rue Charles Germain », pour une superficie de 10a 68ca.

Cet ensemble immobilier devra comprendre après son achèvement :

- * deux bâtiments principaux attenants à usage d'habitation, savoir :
 - un **bâtiment A** sis 259 rue Charles Germain, composé de rez-de-chaussée et six étages,
 - un **bâtiment B** sis 243 rue Charles Germain, composé de rez-de-chaussée et cinq étages,
- * un **bâtiment C** correspondant aux niveaux - 1 et - 2 de l'ensemble immobilier,
- * espaces verts à l'intérieur de l'assiette de l'ensemble immobilier à usage d'espace vert commun.

PLANS

L'ensemble immobilier est défini par des plans établis en Octobre 2005, par Monsieur Maurice ANGEL, architecte D.E.S.A. à COLLONGES AU MON D'OR (Rhône), 9 chemin de Braizieux, ci-après énumérés, savoir :

- plan de masse,
- plan du 2^{ème} sous sol,
- plan du 1^{er} sous sol,
- plan du rez-de-chaussée des bâtiments A et B,
- plan du 1^{er} étage des bâtiments A et B,
- plan du 2^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 3^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 4^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 5^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 6^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan de toiture,
- plan de coupe AA,
- plan de coupe BB,
- plan des façades,
- plan de coupe sur transformateur,
- plan du transformateur.

Demeurent également annexés aux présentes après mention, les plans suivants établis par le Cabinet GILLET-MOUSSET, géomètre-expert à LIMONEST (Rhône), 230 chemin Petit Louis, en Novembre 2005, savoir :

- plan du sous-sol - 2,
- plan du sous-sol - 1,
- plan du rez-de-chaussée des bâtiments A et B,
- plan du 1^{er} étage des bâtiments A et B,
- plan du 2^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 3^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 4^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 5^{ème} étage des bâtiments A et B,
- plan du 6^{ème} étage des bâtiments A et B.

DIVISION EN LOTS

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 142 lots numérotés de 1 à 142 inclus.

Etant ici précisé que le nombre de locaux prévu à l'état descriptif de division pourra être modifié sous réserve de toutes autorisations administratives ou permis de construire modificatif, notamment par la réunion de lots verticalement ou horizontalement, subdivision ou changement d'affectation ; l'état descriptif de division ci-après dressé pour les besoins de la publicité foncière n'imposant aucune contrainte de destination.

DESCRIPTION DES LOTS

*** DANS LE BATIMENT « A »**

LOT NUMERO UN (1) : au rez-de-chaussée, un appartement de type T1bis portant le n° 101 au plan, d'une superficie de 42,40 m², comprenant : séjour-cuisine, une chambre, salle de bains et WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin privatif d'une superficie d'environ 16,65 m².

Et les 120/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO DEUX (2) : au rez-de-chaussée, un appartement de type T4 portant le n° 102 au plan, d'une superficie de 93,45 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un premier jardin privatif d'une superficie d'environ 36,00 m2 et d'un second jardin privatif d'une superficie d'environ 29,25 m2.

Et les 272/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TROIS (3) : au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le n° 103 au plan, d'une superficie de 61,00 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin privatif d'une superficie d'environ 48,00 m2.

Et les 179/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE (4) : au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le n° 104 au plan, d'une superficie de 59,90 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin privatif d'une superficie d'environ 30,00 m2.

Et les 171/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQ (5) : au 1^{er} étage, un appartement de type T1bis portant le n° 111 au plan, d'une superficie de 38,90 m2, comprenant : séjour-cuisine, une chambre, salle de bains et WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 4,48 m2.

Et les 108/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SIX (6) : au 1^{er} étage, un appartement de type T4 portant le n° 112 au plan, d'une superficie de 93,45 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 3,89 m2 et d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 8,79 m2.

Et les 263/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SEPT (7) : au 1^{er} étage, un appartement de type T3 portant le n° 113 au plan, d'une superficie de 61,89 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,77 m2.

Et les 173/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO HUIT (8) : au 1^{er} étage, un appartement de type T3 portant le n° 114 au plan, d'une superficie de 60,40 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,87m2.

Et les 169/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO NEUF (9) : au 1^{er} étage, un appartement de type T3 portant le n° 115 au plan, d'une superficie de 61,13 m2, comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 6,33 m2,

Et les 170/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO DIX (10) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T1bis portant le n° 121 au plan, d'une superficie de 38,90 m², comprenant : séjour-cuisine, une chambre, salle de bains et WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 4,48 m²,
Et les 108/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO ONZE (11) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T4 portant le n° 122 au plan, d'une superficie de 94,63 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 3,89 m² et d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 8,79 m².
Et les 267/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO DOUZE (12) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 123 au plan, d'une superficie de 61,89 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,77 m².

Et les 173/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TREIZE (13) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 124 au plan, d'une superficie de 60,43 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,87 m².

Et les 169/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATORZE (14) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 125 au plan, d'une superficie de 61,13 m², comprenant : séjour-cuisine, rangement, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 6,33 m².
Et les 170/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUINZE (15) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T1bis portant le n° 131 au plan, d'une superficie de 38,90 m², comprenant : séjour-cuisine, une chambre, salle de bains et WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 4,48 m².
Et les 108/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SEIZE (16) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T4 portant le n° 132 au plan, d'une superficie de 94,63 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 3,89 m² et d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 8,79 m².

Et les 267/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO DIX SEPT (17) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 133 au plan, d'une superficie de 61,89 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle des bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,77 m².

Et les 173/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO DIX HUIT (18) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 134 au plan, d'une superficie de 60,43 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,87 m2.

Et les 169/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO DIX NEUF (19) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 135 au plan, d'une superficie de 61,13 m2, comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 6,33 m2.

Et les 170/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT (20) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T1bis portant le n° 141 au plan, d'une superficie de 38,90 m2, comprenant : séjour-cuisine, une chambre, salle de bains et WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 4,48 m2.

Et les 108/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T4 portant le n° 142 au plan, d'une superficie de 94,63 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 3,89 m2 et d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 8,79 m2.

Et les 267/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 143 au plan, d'une superficie de 61,89 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,77 m2.

Et les 173/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 144 au plan, d'une superficie de 60,43 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin d'hiver d'une superficie d'environ 5,87 m2.

Et les 169/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 145 au plan, d'une superficie de 61,13 m2, comprenant : séjour-cuisine, rangement, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 6,33 m2.

Et les 170/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) : au 5^{ème} étage, un appartement de type T1bis portant le n° 151 au plan, d'une superficie de 38,90 m2, comprenant : séjour-cuisine, une chambre, salle de bains.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 4,48 m2.

Et les 108/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT SIX (26) : au 5^{ème} étage, un appartement de type T5 portant le n° 152 au plan, d'une superficie de 111,09 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, quatre chambres dont l'une avec douche, salle de bains, deux WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 4,12 m² et d'une terrasse d'une superficie d'environ 25,97 m².

Et les 304/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) : au 5^{ème} étage, un appartement de type T4 portant le n° 153 au plan, d'une superficie de 85,92 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, une chambre avec rangement et salle de bains, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une terrasse d'une superficie d'environ 15,68 m².

Et les 242/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT HUIT (28) : au 5^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 154 au plan, d'une superficie de 61,13 m², comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 6,33 m².

Et les 170/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO VINGT NEUF (29) : au 6^{ème} étage, un appartement de type T6 portant le n° 161 au plan, d'une superficie de 127,31 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, quatre chambres dont une avec salle de bains et une autre avec dressing, salle de bains, deux WC.

Avec la jouissance exclusive d'une première terrasse d'une superficie d'environ 11,56 m² et d'une seconde terrasse d'une superficie de 46,96 m².

Et les 378/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE (30) : au 6^{ème} étage, un appartement de type T2 portant le n° 162 au plan, d'une superficie de 49,47 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une terrasse d'une superficie d'environ 36,83 m².

Et les 157/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) : au 6^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 163 au plan, d'une superficie de 65,23 m², comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une première terrasse d'une superficie d'environ 10,22 m² et d'une seconde terrasse d'une superficie d'environ 32,16 m².

Et les 184/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

*** DANS LE BATIMENT « B »**

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) : au rez-de-chaussée, un appartement de type T1bis portant le n° 201 au plan, d'une superficie de 38,43 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains et WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin privatif d'une superficie d'environ 28,65 m².

Et les 112/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) : au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le n° 202 au plan, d'une superficie de 67,30 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, rangement, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un jardin privatif d'une superficie d'environ 18,43 m²,

Et les 188/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34) : au 1^{er} étage, un appartement de type T3 portant le n° 211 au plan, d'une superficie de 63,25 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 9,06 m².

Et les 177/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) : au 1^{er} étage, un appartement de type T3 portant le n° 212 au plan, d'une superficie de 59,66 m², comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 4,30 m².

Et les 165/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE SIX (36) : au 1^{er} étage, un appartement de type T4 portant le n° 213 au plan, d'une superficie de 84,97 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une première loggia d'une superficie d'environ 3,82 m² et d'une seconde loggia d'une superficie d'environ 8,36 m².

Et les 233/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 221 au plan, d'une superficie de 63,25 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 9,06 m².

Et les 177/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 222 au plan, d'une superficie de 59,66 m², comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, rangement, salle de bains WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 4,30 m².

Et les 165/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) : au 2^{ème} étage, un appartement de type T4 portant le n° 223 au plan, d'une superficie de 86,11 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains WC.

Avec la jouissance exclusive d'une première loggia d'une superficie d'environ 3,82 m² et d'une seconde loggia d'une superficie d'environ 8,36 m².

Et les 236/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE (40) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 231 au plan, d'une superficie de 63,25 m², comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 9,06 m².

Et les 177/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 232 au plan, d'une superficie de 59,66 m², comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 4,30 m².

Et les 165/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) : au 3^{ème} étage, un appartement de type T4 portant le n° 233 au plan, d'une superficie de 86,11 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine rangement, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une première loggia d'une superficie d'environ 3,82 m2 et d'une seconde loggia d'une superficie d'environ 8,36 m2.

Et les 236/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 241 au plan, d'une superficie de 63,25 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'un balcon d'une superficie d'environ 9,06 m2.

Et les 177/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T3 portant le n° 242 au plan, d'une superficie de 59,66 m2, comprenant : séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une loggia d'une superficie d'environ 4,30 m2.

Et les 165/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) : au 4^{ème} étage, un appartement de type T4 portant le n° 243 au plan, d'une superficie de 86,11 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, rangement, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une première loggia d'une superficie d'environ 3,82 m2 et d'une seconde loggia d'une superficie d'environ 8,36 m2.

Et les 236/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) : au 5^{ème} étage, un appartement de type T5 portant le n° 251 au plan, d'une superficie de 101,56 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains, douche, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une terrasse d'une superficie d'environ 10,98 m2.

Et les 282/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) : au 5^{ème} étage, un appartement de type T5 portant le n° 252 au plan, d'une superficie de 101,46 m2, comprenant : hall d'entrée, séjour-cuisine, dégagement, trois chambres dont l'une avec douche, un bureau, salle de bains, WC.

Avec la jouissance exclusive d'une terrasse d'une superficie d'environ 11,83 m2 et d'une loggia d'une superficie d'environ 8,40 m2.

Et les 287/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

*** DANS LE BATIMENT « C » (Sous-sol)**

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 301 au plan, d'une superficie d'environ 14,68 m2,

Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 302 au plan, d'une superficie d'environ 14,11 m2,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE (50) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 303 au plan, d'une superficie d'environ 15,00 m2,

Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 304 au plan, d'une superficie d'environ 15,60 m²,
Et les 17/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 305 au plan, d'une superficie d'environ 15,77 m²,
Et les 17/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 306 au plan, d'une superficie d'environ 14,87 m²,
Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 307 au plan, d'une superficie d'environ 49,92 m²,
Et les 54/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 308 au plan, d'une superficie d'environ 13,91 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 309 au plan, d'une superficie d'environ 13,82 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 310 au plan, d'une superficie d'environ 13,92 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 311 au plan, d'une superficie d'environ 13,67 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 312 au plan, d'une superficie d'environ 13,80 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE (60) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 313 au plan, d'une superficie d'environ 13,58 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 314 au plan, d'une superficie d'environ 13,39 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 315 au plan, d'une superficie d'environ 13,62 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 316 au plan, d'une superficie d'environ 13,32 m²,
Et les 14/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 317 au plan, d'une superficie d'environ 13,72 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 318 au plan, d'une superficie d'environ 26,90 m²,
Et les 29/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 319 au plan, d'une superficie d'environ 25,31 m²,
Et les 28/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) : au sous-sol - 1, un garage « handicap » portant le n° 320 au plan, d'une superficie d'environ 18,98 m²,
Et les 21/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 321 au plan, d'une superficie d'environ 15,15 m²,
Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 322 au plan, d'une superficie d'environ 13,86 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70) : au sous-sol - 1, un garage portant le n° 323 au plan, d'une superficie d'environ 13,71 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 401 au plan, d'une superficie d'environ 4,61 m²,
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 402 au plan, d'une superficie d'environ 2,56 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 403 au plan, d'une superficie d'environ 2,66 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 404 au plan, d'une superficie d'environ 3,35 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 405 au plan, d'une superficie d'environ 2,26 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 406 au plan, d'une superficie d'environ 2,61 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 407 au plan, d'une superficie d'environ 2,81 m²,

Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 408 au plan, d'une superficie d'environ 2,81 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 409 au plan, d'une superficie d'environ 2,81 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT (80) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 410 au plan, d'une superficie d'environ 2,81 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 411 au plan, d'une superficie d'environ 2,81 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 412 au plan, d'une superficie d'environ 2,81 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 413 au plan, d'une superficie d'environ 2,81 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 414 au plan, d'une superficie d'environ 2,99 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 415 au plan, d'une superficie d'environ 3,60 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 416 au plan, d'une superficie d'environ 5,59 m²,
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 417 au plan, d'une superficie d'environ 4,25 m²,
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 418 au plan, d'une superficie d'environ 4,25 m²,
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 419 au plan, d'une superficie d'environ 4,98 m²,
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 420 au plan, d'une superficie d'environ 6,90 m²,
Et les 3/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (91) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 421 au plan, d'une superficie d'environ 3,09 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE (92) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 422 au plan, d'une superficie d'environ 3,08 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE (93) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 423 au plan, d'une superficie d'environ 3,03 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATORZE (94) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 424 au plan, d'une superficie d'environ 3,03 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUINZE (95) : au sous-sol - 1, une cave portant le n° 425 au plan, d'une superficie d'environ 3,03 m²,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (96) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 324 au plan, d'une superficie d'environ 14,68 m²,
Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX SEPT (97) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 325 au plan, d'une superficie d'environ 14,11 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX HUIT (98) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 326 au plan, d'une superficie d'environ 15,00 m²,
Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX NEUF (99) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 327 au plan, d'une superficie d'environ 15,64 m²,
Et les 17/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT (100) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 328 au plan, d'une superficie d'environ 15,63 m²,
Et les 17/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT UN (101) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 329 au plan, d'une superficie d'environ 15,02 m²,
Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT DEUX (102) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 330 au plan, d'une superficie d'environ 49,92 m²,
Et les 54/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TROIS (103) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 331 au plan, d'une superficie d'environ 13,91 m²,
Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT QUATRE (104) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 332 au plan, d'une superficie d'environ 13,82 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT CINQ (105) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 333 au plan, d'une superficie d'environ 13,92 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT SIX (106) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 334 au plan, d'une superficie d'environ 13,64 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT SEPT (107) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 335 au plan, d'une superficie d'environ 13,80 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT HUIT (108) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 336 au plan, d'une superficie d'environ 13,58 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT NEUF (109) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 337 au plan, d'une superficie d'environ 13,40 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT DIX (110) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 338 au plan, d'une superficie d'environ 13,63 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT ONZE (111) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 339 au plan, d'une superficie d'environ 13,32 m²,

Et les 14/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT DOUZE (112) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 340 au plan, d'une superficie d'environ 13,74 m²,

Et les 15/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TREIZE (113) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 341 au plan, d'une superficie d'environ 48,89 m²,

Et les 53/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT QUATORZE (114) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 342 au plan, d'une superficie d'environ 26,97 m²,

Et les 29/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT QUINZE (115) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 343 au plan, d'une superficie d'environ 25,31 m²,

Et les 28/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT SEIZE (116) : au sous-sol - 2, un garage « handicapé » portant le n° 344 au plan, d'une superficie d'environ 18,98 m²,

Et les 21/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 345 au plan, d'une superficie d'environ 15,19 m²,

Et les 17/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 346 au plan, d'une superficie d'environ 15,64 m2,
Et les 17/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119) : au sous-sol - 2, un garage portant le n° 347 au plan, d'une superficie d'environ 14,42 m2,
Et les 16/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT (120) : au sous-sol - 2, un garage « handicapé » portant le n° 348 au plan, d'une superficie d'environ 19,29 m2,
Et les 21/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 426 au plan, d'une superficie d'environ 4,61 m2,
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT DEUX (122) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 427 au plan, d'une superficie d'environ 5,25 m2,
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 428 au plan, d'une superficie d'environ 2,66 m2,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT QUATRE (124) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 429 au plan, d'une superficie d'environ 6,13 m2,
Et les 3/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 430 au plan, d'une superficie d'environ 2,55 m2,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT SIX (126) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 431 au plan, d'une superficie d'environ 2,67 m2,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT SEPT (127) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 432 au plan, d'une superficie d'environ 3,27 m2,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT HUIT (128) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 433 au plan, d'une superficie d'environ 3,36 m2,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 434 au plan, d'une superficie d'environ 3,36 m2,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE (130) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 435 au plan, d'une superficie d'environ 3,36 m2,
Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE ET UN (131) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 436 au plan, d'une superficie d'environ 3,36 m2,

Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE DEUX (132) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 437 au plan, d'une superficie d'environ 3,36 m²,

Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE TROIS (133) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 438 au plan, d'une superficie d'environ 3,59 m²,

Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE QUATRE (134) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 439 au plan, d'une superficie d'environ 5,78 m²,

Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE CINQ (135) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 440 au plan, d'une superficie d'environ 4,25 m²,

Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE SIX (136) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 441 au plan, d'une superficie d'environ 4,25 m²,

Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (137) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 442 au plan, d'une superficie d'environ 4,98 m²,

Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE HUIT (138) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 443 au plan, d'une superficie d'environ 6,90 m²,

Et les 3/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT TRENTE NEUF (139) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 444 au plan, d'une superficie d'environ 4,14 m²,

Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT QUARANTE (140) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 445 au plan, d'une superficie d'environ 3,79 m²,

Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT QUARANTE ET UN (141) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 446 au plan, d'une superficie d'environ 3,79 m²,

Et les 2/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CENT QUARANTE DEUX (142) : au sous-sol - 2, une cave portant le n° 447 au plan, d'une superficie d'environ 3,63 m²,

Et le 1/10 000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

TABLEAU RECAPITULATIF

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

N° lot de copropriété	N° d'appartement, de cave ou de garage	Bâtiment	Niveau	Nature du lot	Quote-part des parties communes générales
1	101	A	Rdc	Appartement T1bis	120
2	102	A	Rdc	Appartement T4	272
3	103	A	Rdc	Appartement T3	179
4	104	A	Rdc	Appartement T3	171
5	111	A	1 ^{er}	Appartement T1bis	108
6	112	A	1 ^{er}	Appartement T4	263
7	113	A	1 ^{er}	Appartement T3	173
8	114	A	1 ^{er}	Appartement T3	169
9	115	A	1 ^{er}	Appartement T3	170
10	121	A	2 ^{ème}	Appartement T1bis	108
11	122	A	2 ^{ème}	Appartement T4	267
12	123	A	2 ^{ème}	Appartement T3	173
13	124	A	2 ^{ème}	Appartement T3	169
14	125	A	2 ^{ème}	Appartement T3	170
15	131	A	3 ^{ème}	Appartement T1bis	108
16	132	A	3 ^{ème}	Appartement T4	267
17	133	A	3 ^{ème}	Appartement T3	173
18	134	A	3 ^{ème}	Appartement T3	169
19	135	A	3 ^{ème}	Appartement T3	170
20	141	A	4 ^{ème}	Appartement T1bis	108
21	142	A	4 ^{ème}	Appartement T4	267
22	143	A	4 ^{ème}	Appartement T3	173
23	144	A	4 ^{ème}	Appartement T3	169
24	145	A	4 ^{ème}	Appartement T3	170

25	151	A	5 ^{ème}	Appartement T1bis	108
26	152	A	5 ^{ème}	Appartement T5	304
27	153	A	5 ^{ème}	Appartement T4	242
28	154	A	5 ^{ème}	Appartement T3	170
29	161	A	6 ^{ème}	Appartement T6	378
30	162	A	6 ^{ème}	Appartement T2	157
31	163	A	6 ^{ème}	Appartement T3	184
32	201	B	Rdc	Appartement T1bis	112
33	202	B	Rdc	Appartement T3	188
34	211	B	1 ^{er}	Appartement T3	177
35	212	B	1 ^{er}	Appartement T3	165
36	213	B	1 ^{er}	Appartement T4	233
37	221	B	2 ^{ème}	Appartement T3	177
38	222	B	2 ^{ème}	Appartement T3	165
39	223	B	2 ^{ème}	Appartement T4	236
40	231	B	3 ^{ème}	Appartement T3	177
41	232	B	3 ^{ème}	Appartement T3	165
42	233	B	3 ^{ème}	Appartement T4	236
43	241	B	4 ^{ème}	Appartement T3	177
44	242	B	4 ^{ème}	Appartement T3	165
45	243	B	4 ^{ème}	Appartement T4	236
46	251	B	5 ^{ème}	Appartement T5	282
47	252	B	5 ^{ème}	Appartement T5	287
48	301	C	- 1	Garage	16
49	302	C	- 1	Garage	15
50	303	C	- 1	Garage	16
51	304	C	- 1	Garage	17
52	305	C	- 1	Garage	17
53	306	C	- 1	Garage	16
54	307	C	- 1	Garage	54

55	308	C	- 1	Garage	15
56	309	C	- 1	Garage	15
57	310	C	- 1	Garage	15
58	311	C	- 1	Garage	15
59	312	C	- 1	Garage	15
60	313	C	- 1	Garage	15
61	314	C	- 1	Garage	15
62	315	C	- 1	Garage	15
63	316	C	- 1	Garage	14
64	317	C	- 1	Garage	15
65	318	C	- 1	Garage	29
66	319	C	- 1	Garage	28
67	320	C	- 1	Garage	21
68	321	C	- 1	Garage	16
69	322	C	- 1	Garage	15
70	323	C	- 1	Garage	15
71	401	C	- 1	Cave	2
72	402	C	- 1	Cave	1
73	403	C	- 1	Cave	1
74	404	C	- 1	Cave	1
75	405	C	- 1	Cave	1
76	406	C	- 1	Cave	1
77	407	C	- 1	Cave	1
78	408	C	- 1	Cave	1
79	409	C	- 1	Cave	1
80	410	C	- 1	Cave	1
81	411	C	- 1	Cave	1
82	412	C	- 1	Cave	1
83	413	C	- 1	Cave	1
84	414	C	- 1	Cave	1
85	415	C	- 1	Cave	1
86	416	C	- 1	Cave	2
87	417	C	- 1	Cave	2
88	418	C	- 1	Cave	2
89	419	C	- 1	Cave	2
90	420	C	- 1	Cave	3
91	421	C	- 1	Cave	1
92	422	C	- 1	Cave	1
93	423	C	- 1	Cave	1
94	424	C	- 1	Cave	1
95	425	C	- 1	Cave	1
96	324	C	- 2	Garage	16
97	325	C	- 2	Garage	15
98	326	C	- 2	Garage	16
99	327	C	- 2	Garage	17
100	328	C	- 2	Garage	17
101	329	C	- 2	Garage	16
102	330	C	- 2	Garage	54
103	331	C	- 2	Garage	15
104	332	C	- 2	Garage	15
105	333	C	- 2	Garage	15
106	334	C	- 2	Garage	15

107	335	C	- 2	Garage	15
108	336	C	- 2	Garage	15
109	337	C	- 2	Garage	15
110	338	C	- 2	Garage	15
111	339	C	- 2	Garage	14
112	340	C	- 2	Garage	15
113	341	C	- 2	Garage	53
114	342	C	- 2	Garage	29
115	343	C	- 2	Garage	28
116	344	C	- 2	Garage	21
117	345	C	- 2	Garage	17
118	346	C	- 2	Garage	17
119	347	C	- 2	Garage	16
120	348	C	- 2	Garage	21
121	426	C	- 2	Cave	2
122	427	C	- 2	Cave	2
123	428	C	- 2	Cave	1
124	429	C	- 2	Cave	3
125	430	C	- 2	Cave	1
126	431	C	- 2	Cave	1
127	432	C	- 2	Cave	1
128	433	C	- 2	Cave	1
129	434	C	- 2	Cave	1
130	435	C	- 2	Cave	1
131	436	C	- 2	Cave	1
132	437	C	- 2	Cave	1
133	438	C	- 2	Cave	1
134	439	C	- 2	Cave	2
135	440	C	- 2	Cave	2
136	441	C	- 2	Cave	2
137	442	C	- 2	Cave	2
138	443	C	- 2	Cave	3
139	444	C	- 2	Cave	2
140	445	C	- 2	Cave	2
141	446	C	- 2	Cave	2
142	447	C	- 2	Cave	1
TOTAL					10 000/10 000

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'ensemble immobilier dénommé **« COTÉ PALAIS »**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966 et complétée par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 et de l'ensemble de ses textes

subséquents, notamment les lois n° 85-1470 du 31 décembre 1985, n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dans le but :

1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

5) De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité.

6) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du n. 65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété ;
- et, le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins.

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

Le gros-oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à usage privatif,

Les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains.

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol).

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages.

Les locaux communs.

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives).

L'antenne collective et le réseau câblé collectif de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever les bâtiments,
- le droit d'affouiller le sol,
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes ;
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc.).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc.
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)

- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Sont assimilées à des parties privatives les terrasses et jardins qui restent partie commune mais dont l'usage est réservé à titre exclusif à un copropriétaire déterminé.

Il est ici précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre et les séparations des garages ou parkings sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Les propriétaires des lots privatifs devront supporter l'existence, quelle qu'en soient la nature et la destination, de toutes canalisations qui se trouveraient dans leurs locaux.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné principalement à l'usage d'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destinations desdits bâtiments.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

B - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou à titre de profession libérale, et le nombre de personnes occupant lesdits locaux devra être adapté à la taille de ceux-ci.

Toute vente publique quelle qu'elle soit y est strictement interdite.

Location - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Garages - Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il est en outre interdit d'y faire des travaux de mécanique, lavages et vidanges.

Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En revanche, la pose de cache-vues sur les balcons est interdite.

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

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

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

Utilisations des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres. Les jardinières et vases à fleurs devront être installés sur le côté intérieure, fixés, et reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs, ni incommoder les passants ou les voisins.

Aucune enseigne publicitaire ne pourra être posée sur les fenêtres ou balcons, à l'exception des panneaux apposés par la société OMNIUM Gestion.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Bruits - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Il est en outre interdit d'utiliser les avertisseurs dans les parkings.

Animaux - Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Toutefois les chiens de « première catégorie » tel que définis par la Loi 99-05 du 6 janvier 1999 sont rigoureusement interdits dans la copropriété.

Antennes - Une antenne hertzienne collective de radio et de télévision sera installée sur le toit de l'immeuble. Toutes décisions concernant l'installation visée ci-dessus seront faites à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes ou de paraboles sur les fenêtres ou les balcons est interdite.

Enseignes - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

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

Le requérant se réserve la faculté d'apposer sur la façade de l'ensemble immobilier le signe de la société qu'il représente, selon ses dimensions et caractéristiques habituelles avec un maximum de 2 mètres sur 2 mètres. Etant précisé que ce sigle ne pourra être supérieur aux dimensions habituelles pratiquées par ladite société.

Plaques professionnelles - Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés.

Réparations et entretien - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Radiateurs - Chauffage - Il est ici précisé que pour tous les appartements, le chauffage est de type collectif au gaz.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement et le revêtement des sols, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'ensemble immobilier et de respecter la réglementation alors en vigueur en matière d'isolation phonique. IL sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit à l'article 3438 ci-après.

Surcharge des planchers - Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Isolation phonique - Conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le constructeur est garant de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique à l'égard du premier occupant de chaque logement, pendant un an à compter de sa prise de possession.

Les conséquences de toutes modifications des normes applicables en matière d'isolation phonique qui résulteraient des travaux effectués par un copropriétaire, seraient entièrement à sa charge.

La requérante aura la possibilité pendant la phase de construction sans possibilité de recours contre elle de la part des acquéreurs des lots déjà vendus, de modifier la disposition intérieure et le revêtement des sols des lots non encore vendus, sous réserve de prendre toutes précautions pour respecter les impératifs techniques de conception de l'ensemble immobilier et les normes réglementaires en matière d'isolation phonique.

Responsabilité - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

C- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Principe - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules,

escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

Ascenseurs - Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Livraisons - Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Hygiène - Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

Est autorisée, après accord du syndic sur les dimensions et l'emplacement de celles-ci, l'apposition de plaques professionnels, à l'extérieur des bâtiments et dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières visées ci-dessus. En outre, l'apposition des panonceaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

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

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

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

Responsabilité - Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

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

Balcons - Les propriétaires d'appartements composant la jouissance privative de balcons ou de loggias devront les maintenir en parfait état d'entretien. Les plantations fixes sont interdites, seuls sont autorisés les bacs à fleurs. Le linge suspendu au garde-corps est formellement interdit.

Usage des espaces libres - Les espaces libres et jardins communs à l'intérieur de la résidence doivent être conservés dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants sont interdits en dehors des zones réservés à cet effet, ces jeux restant sous l'entière responsabilité des parentes et ne devant pas troubler la tranquillité du groupe.

Il est interdit d'y circuler avec un engin à échappement libre ou bruyant.

Parties communes spéciales

I - Lorsqu'un copropriétaire s'est rendu acquéreur de deux ou plusieurs lots attenants, il pourra dans la mesure où cela sera réalisable techniquement, sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier et avec l'autorisation du Syndic, à moins que ces travaux n'aient été réalisés lors la construction du bâtiment, faire installer une porte palière commune à l'ensemble de ses lots.

Dans ce cas, il aura la jouissance privative de la portion de palier desservant uniquement ses lots, laquelle sera alors qualifiée de partie commune spéciale à ces lots, sans augmentation des tantièmes de copropriété attachés auxdits lots et à titre gratuit à charge pour le copropriétaire intéressé d'entretenir, à ses frais, la portion de palier considérée et les choses qui s'y trouveront.

Ces transformations devront être conformes aux règlements des compagnies concessionnaires et n'entraver en rien l'intervention éventuelle des services de sécurité et de secours.

En particulier, il devra être laissé un libre accès aux gaines des différentes canalisations ainsi qu'aux ascenseurs pour procéder aux relevés des compteurs et aux entretiens nécessaires.

Si le copropriétaire venait à aliéner l'un de ses lots, la partie de palier commune cesserait d'être affectées à la jouissance privative de ces lots et les frais nécessités par la remise en l'état initial des lieux seraient à la charge exclusive du copropriétaire intéressé.

II - En cas de subdivision d'un lot et si du fait de cette subdivision un accès commun devient nécessaire pour les lots issus de la division, cet accès sera prélevé sur les parties privatives du lot subdivisé.

Ces parties seront alors qualifiées de « parties communes spéciales » aux copropriétaires des lots issus de la division.

Ces parties communes spéciales seront constituées des accès communs tels que halls et paliers.

Chaque acte constatant la division indiquera les copropriétaires titulaires de droit sur les parties communes spéciales ; ceux-ci pouvant être tous les propriétaires des lots du palier, soit certains d'entre eux seulement.

D - CLAUSES PARTICULIERES : droits et obligations du promoteur jusqu'à la levée des réserves et pendant la période de commercialisation

Droits et obligations du promoteur jusqu'à la fin des travaux

Il est expressément convenu que la Société requérante partie aux présentes ou toute personne qui lui serait subrogée, est autorisée en sa qualité de Maître de l'ouvrage et en tant que de besoin, jusqu'à la levée définitive de réserves suivant réception des travaux, à disposer des parties communes en vue de la réalisation définitive des constructions et aménagements ainsi que la réalisation de toutes finitions afférentes à l'édification de l'immeuble, objet des présentes.

D'autre part, cette dernière ou son mandataire est autorisé, ce que chacun des copropriétaires reconnaît expressément, à faire usage de toutes parties privatives mais d'une manière limitée dans le temps comme dans l'espace et uniquement dans la mesure où cette faculté n'est exercée qu'afin de satisfaire la mise en conformité des ouvrages privatifs ou communs.

En outre, la société requérante pendant la durée des travaux, pourra procéder à toute division et réunion de lots et modifications intérieures y faisant suite, y compris percement de murs et dalles de gros œuvre, modification de la nature du revêtement de sol dans les conditions réglementaires, et sous contrôle de l'architecte, et sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

La Société requérante disposera, en outre, des différents droits reconnus à tout copropriétaire et notamment ceux permettant de modifier la consistance ou l'aspect des lots dont elle serait propriétaire.

Droits et obligations du promoteur pendant la période de commercialisation

La Société requérante, partie aux présentes ou son mandataire, aura la faculté pour les locaux dont elle serait encore propriétaire d'apposer sur les parties communes des panneaux en nombre suffisant mentionnant toutes indications susceptibles de faciliter la vente des lots concernés. Cette dérogation prendra fin lors de la vente du dernier lot.

Il est ici précisé qu'en vue de commercialiser les lots composant l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, la Société requérante est autorisée à apposer des panneaux d'affichage, fléchages, à l'entrée de l'immeuble, sur les parties communes, ou les murs ou les balcons ou terrasses, avant ou pendant la durée des travaux et de la commercialisation totale, sans possibilité de recours de la part des copropriétaires occupants ou non contre le promoteur.

Cette dérogation prendra fin à la vente du dernier lot.

Pendant la même période, et sans être redevable d'aucune indemnité, la Société requérante disposera de la faculté d'aménager et de maintenir dans l'enceinte de la copropriété (bâtiments et terrain compris), un ou plusieurs appartements « témoins » ou bungalows de vente, visibles par les acquéreurs potentiels à toute heure de la journée.

Les copropriétaires devront accepter les obligations de l'existence temporaire d'un appartement décoré dans ledit immeuble utilisé à des fins commerciales, ceci jusqu'à la vente du dernier lot.

CHAPITRE 4 - CHARGES COMMUNES

A - CHARGES GENERALES

I - Définition

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du paragraphe B du présent chapitre, c'est-à-dire :

1- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

4- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

6- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

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

8- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

9- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes.

10- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II - Répartition

Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

B - CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RECONSTRUCTION DES BATIMENTS

I - Définition

Elles comprennent à l'égard de chaque bâtiment :

1- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement d'eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou local en dépendant), aux portes et halls d'entrée, aux paliers des étages, aux couloirs communs, et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

2- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

3- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des gardes-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

4- Les frais de réparation de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

5- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et espaces communs d'un même bâtiment.

6- Les primes d'assurances énumérées au chapitre ci-après relatif aux « assurances ».

7- Les charges spéciales aux garages en sous-sol comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative ainsi que toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages, etc.).

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II - Ventilation

Les dépenses d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment seront ventilées selon qu'elles s'appliquent à l'un ou à l'autre des bâtiments.

III - Répartition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment seront réparties entre les copropriétaires du seul bâtiment en question comme il est indiqué dans les tableaux ci-après.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT A

N° lot de copropriété	N° d'appartement, de cave ou de garage	Niveau	Nature du lot	Quote-part des tantièmes de bâtiment
1	101	Rdc	Appartement T1bis	206
2	102	Rdc	Appartement T4	467
3	103	Rdc	Appartement T3	307
4	104	Rdc	Appartement T3	294
5	111	1 ^{er}	Appartement T1bis	186
6	112	1 ^{er}	Appartement T4	452

7	113	1 ^{er}	Appartement T3	297
8	114	1 ^{er}	Appartement T3	290
9	115	1 ^{er}	Appartement T3	291
10	121	2 ^{ème}	Appartement T1bis	186
11	122	2 ^{ème}	Appartement T4	459
12	123	2 ^{ème}	Appartement T3	297
13	124	2 ^{ème}	Appartement T3	291
14	125	2 ^{ème}	Appartement T3	291
15	131	3 ^{ème}	Appartement T1bis	186
16	132	3 ^{ème}	Appartement T4	459
17	133	3 ^{ème}	Appartement T3	297
18	134	3 ^{ème}	Appartement T3	291
19	135	3 ^{ème}	Appartement T3	291
20	141	4 ^{ème}	Appartement T1bis	186
21	142	4 ^{ème}	Appartement T4	459
22	143	4 ^{ème}	Appartement T3	297
23	144	4 ^{ème}	Appartement T3	291
24	145	4 ^{ème}	Appartement T3	291
25	151	5 ^{ème}	Appartement T1bis	186
26	152	5 ^{ème}	Appartement T5	519
27	153	5 ^{ème}	Appartement T4	416
28	154	5 ^{ème}	Appartement T3	291
29	161	6 ^{ème}	Appartement T6	647
30	162	6 ^{ème}	Appartement T2	265
31	163	6 ^{ème}	Appartement T3	314
TOTAL				10 000/10 000

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT B

N° lot de copropriété	N° d'appartement, de cave ou de garage	Niveau	Nature du lot	Quote-part des tantièmes de bâtiment
32	201	Rdc	Appartement T1bis	353
33	202	Rdc	Appartement T3	592
34	211	1 ^{er}	Appartement T3	557
35	212	1 ^{er}	Appartement T3	518
36	213	1 ^{er}	Appartement T4	734
37	221	2 ^{ème}	Appartement T3	556
38	222	2 ^{ème}	Appartement T3	518
39	223	2 ^{ème}	Appartement T4	744

40	231	3 ^{ème}	Appartement T3	557
41	232	3 ^{ème}	Appartement T3	518
42	233	3 ^{ème}	Appartement T4	744
43	241	4 ^{ème}	Appartement T3	557
44	242	4 ^{ème}	Appartement T3	518
45	243	4 ^{ème}	Appartement T4	744
46	251	5 ^{ème}	Appartement T5	888
47	252	5 ^{ème}	Appartement T5	902
TOTAL				10 000/10 000

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DU BATIMENT « C »
(Sous-sol)

N° lot de copropriété	N° d'appartement, de cave ou de garage	Niveau	Nature du lot	Quote-part des tantièmes du bâtiment « C »
48	301	- 1	Garage	160
49	302	- 1	Garage	154
50	303	- 1	Garage	163
51	304	- 1	Garage	170
52	305	- 1	Garage	172
53	306	- 1	Garage	162
54	307	- 1	Garage	544
55	308	- 1	Garage	152
56	309	- 1	Garage	151
57	310	- 1	Garage	152
58	311	- 1	Garage	149
59	312	- 1	Garage	150
60	313	- 1	Garage	148
61	314	- 1	Garage	146
62	315	- 1	Garage	148
63	316	- 1	Garage	145
64	317	- 1	Garage	150
65	318	- 1	Garage	292
66	319	- 1	Garage	276
67	320	- 1	Garage	207
68	321	- 1	Garage	165
69	322	- 1	Garage	151
70	323	- 1	Garage	149
71	401	- 1	Cave	19
72	402	- 1	Cave	10
73	403	- 1	Cave	11
74	404	- 1	Cave	14
75	405	- 1	Cave	9

76	406	- 1	Cave	11
77	407	- 1	Cave	11
78	408	- 1	Cave	11
79	409	- 1	Cave	11
80	410	- 1	Cave	11
81	411	- 1	Cave	11
82	412	- 1	Cave	11
83	413	- 1	Cave	11
84	414	- 1	Cave	11
85	415	- 1	Cave	15
86	416	- 1	Cave	23
87	417	- 1	Cave	17
88	418	- 1	Cave	17
89	419	- 1	Cave	20
90	420	- 1	Cave	28
91	421	- 1	Cave	13
92	422	- 1	Cave	13
93	423	- 1	Cave	12
94	424	- 1	Cave	12
95	425	- 1	Cave	12
96	324	- 2	Garage	160
97	325	- 2	Garage	154
98	326	- 2	Garage	163
99	327	- 2	Garage	170
100	328	- 2	Garage	170
101	329	- 2	Garage	164
102	330	- 2	Garage	544
103	331	- 2	Garage	152
104	332	- 2	Garage	151
105	333	- 2	Garage	152
106	334	- 2	Garage	149
107	335	- 2	Garage	150
108	336	- 2	Garage	148
109	337	- 2	Garage	146
110	338	- 2	Garage	149
111	339	- 2	Garage	145
112	340	- 2	Garage	150
113	341	- 2	Garage	533
114	342	- 2	Garage	294
115	343	- 2	Garage	276
116	344	- 2	Garage	207
117	345	- 2	Garage	166
118	346	- 2	Garage	170
119	347	- 2	Garage	157
120	348	- 2	Garage	210
121	426	- 2	Cave	19
122	427	- 2	Cave	21
123	428	- 2	Cave	11
124	429	- 2	Cave	25
125	430	- 2	Cave	10
126	431	- 2	Cave	11
127	432	- 2	Cave	15

128	433	- 2	Cave	15
129	434	- 2	Cave	15
130	435	- 2	Cave	15
131	436	- 2	Cave	15
132	437	- 2	Cave	15
133	438	- 2	Cave	15
134	439	- 2	Cave	24
135	440	- 2	Cave	17
136	441	- 2	Cave	17
137	442	- 2	Cave	20
138	443	- 2	Cave	28
139	444	- 2	Cave	17
140	445	- 2	Cave	15
141	446	- 2	Cave	15
142	447	- 2	Cave	15
TOTAL				10 000/10 000

C - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

I - CHARGES D'EAU CHAUDE - CHAUFFAGE COLLECTIF

Au jour de l'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble sont assurés par des installations fonctionnant au gaz naturel.

Nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement, les dépenses relatives à la fourniture de gaz naturel et à leur règlement sont réglés par les seules dispositions ci-après :

1. Consommation de gaz

La consommation globale de gaz naturel est mesurée par un compteur général qui ne prend pas en compte les consommations afférentes à l'usage cuisine.

Elle est répartie conformément aux règles ci-après :

a) Coefficient énergétique global (CEG)

Le coefficient énergétique global est égal au quotient de la consommation totale de gaz naturel mesurée au poste de livraison, exprimée en KWh PCS, par la somme des deux termes suivants :

- le total des quantités de chaleur mesurées par les compteurs individuels de chauffage, exprimées en KWh,
- le total des quantités de chaleur correspondant aux consommations d'eau chaude sanitaire mesurées par les compteurs individuels d'eau chaude sanitaire, exprimées en KWh, étant entendu que la quantité de chaleur en KWh contenue dans 1 m³ d'eau chaude sanitaire est réputée égale à 55 KWh/M³.

b) Consommation de gaz pour l'eau chaude sanitaire

La quantité de gaz utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble, exprimée en KWH PCS est réputée égale au produit du total des quantités de chaleur correspondant aux consommations d'eau chaude sanitaire, calculée conformément au paragraphe a) ci-dessus par le coefficient énergétique global (CEG).

Cette quantité de gaz est répartie entre les lots, conformément à la réglementation en vigueur, proportionnellement aux indications fournies par les compteurs individuels d'eau chaude sanitaire.

c) Consommation de gaz pour le chauffage

La quantité de gaz utilisée pour le chauffage de l'immeuble est réputée égale à la consommation totale de gaz naturel mesurée au poste de livraison, diminuée de la consommation de gaz pour l'eau chaude sanitaire telle que définie au paragraphe b) ci-dessus.

Cette quantité ainsi déterminée est répartie entre les lots, conformément à la réglementation en vigueur, en distinguant frais communs et frais individuels. La quantité correspondant aux frais communs est obtenue en multipliant la consommation de gaz pour le chauffage de l'immeuble par un coefficient de répartition précisé ci-après.

- frais communs d'énergie pour le chauffage: la quantité correspondante est répartie entre les différents lots de l'immeuble proportionnellement aux tantièmes de chacun d'eux.

Les frais communs seront en tout état de cause dûs par les copropriétaires ou locataires s'il y a lieu des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils utilisent un chauffage particulier, s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés ou encore s'ils sont temporairement absents au cours d'une campagne de chauffage. Aucune exception ne peut être faite à la contribution des copropriétaires ou locataires s'il y a lieu à ces dépenses.

- frais individuels d'énergie pour le chauffage: la quantité correspondante est réputée égale à la consommation de gaz pour le chauffage de l'immeuble diminuée de la quantité correspondant aux frais communs. Elles est répartie entre les différents lots de l'immeuble proportionnellement aux quantités de chaleur livrées à chaque lot et mesurées par les appareils installés à cet effet.

2. Coefficient de répartition

Le coefficient de répartition des consommations de gaz naturel pour le chauffage qui fixe la part des frais communs est égal à 20% (compris entre 0 et 50% conformément à la législation).

3. Facturation du gaz

Les frais d'énergie correspondant à l'alimentation en gaz naturel de ces installations seront facturés directement par GAZ DE FRANCE aux copropriétaires ou locataires s'il y a lieu, conformément aux modalités de répartition prévues ci-dessus, en exécution d'une délégation expressément consentie en application de l'article 1275 du Code civil au profit de ce fournisseur en vertu du présent règlement de copropriété, ladite délégation s'imposant de plein droit au syndicat de copropriétaires dès son institution.

A cet effet, le syndic provisoire désigné est expressément autorisé en vertu du présent règlement à signer au plus tard lors de la mise en gaz de l'immeuble, un contrat de fourniture « Vente de Gaz Répartie » mentionnant expressément la délégation ci-dessus consentie, conformément aux modalités de répartition ci-dessus et aux conditions de contrat type de fourniture annexé au présent règlement qui font partie intégrante de ce dernier.

En cas d'occupation d'un lot par un locataire, le copropriétaire bailleur délégué en vertu de l'alinéa précédent au profit du fournisseur, délègue lui-même à ce dernier, en vertu du présent règlement, son locataire à concurrence des sommes dues par lui au titre des consommations de gaz naturel nécessaires au chauffage et à l'eau chaude sanitaire de son appartement. L'acceptation expresse de cette délégation par le locataire vaudra décharge du copropriétaire bailleur vis-à-vis du seul Gaz de France conformément à l'article 1275 du Code civil sous la condition expresse que le copropriétaire bailleur communique au prestataire un acte d'acceptation de délégation conforme au modèle annexé au contrat de fourniture « Vente de Gaz Répartie » visé ci-dessus.

Les compteurs individuels de chauffage et d'eau chaude sanitaire nécessaires à l'exécution du contrat de fourniture « Vente de Gaz Répartie », ainsi que les équipements de télévision relèvent de ces compteurs sont la propriété de Gaz de France.

Les dépenses relatives à l'exploitation de ces appareils de mesure sont intégrées dans le tarif appliqué par Gaz de France, conformément au contrat de fourniture précité.

Un exemplaire de ce contrat est demeuré annexé aux présentes.

4. Modalités provisoires de répartition avant pleine occupation

Par dérogation aux dispositions prévues ci-dessus, des modalités provisoires de répartition du gaz naturel seront appliquées pendant une période temporaire à compter de la mise en service de l'immeuble jusqu'à sa pleine occupation, qui sera réputée atteinte dès lors que la surface occupée sera supérieure à 75% de la surface habitable totale. Le syndic provisoire devra informer le fournisseur lorsque cette condition sera satisfaite.

Pendant cette période provisoire, les modalités de répartition des frais d'énergie seront déterminées comme suit :

- le coefficient de répartition des consommations de gaz naturel pour le chauffage qui fixe la part des frais communs sera égal à 50%,
- le propriétaire des lots inoccupés recevra une facture unique pour l'ensemble de ces lots, qui portera sur les consommations calculées aux tantièmes de volume desdits lots,
- les propriétaires des lots occupés seront facturés conformément aux dispositions prévues aux articles 1 et 3 ci-dessus.

II - CHARGES D'EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommé par les occupants, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leur lot ; elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

D'autre part, les lots à usage d'emplacements de stationnement non desservis, ne participent pas aux dépenses d'eau.

La mise en place des compteurs individuels sera soumise à l'approbation de l'ensemble des copropriétaires lors de la première assemblée générale.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

La différence de consommation entre le total des compteurs individuels et le compteur général sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété attachés à leurs lots.

III - CHARGES D'ASCENSEUR

Définition - Les charges d'ascenseurs comprennent :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).
- L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

Modification - Si l'un des appartements est utilisé ultérieurement, partiellement ou en totalité, à l'usage professionnel, son propriétaire devra, afin de tenir compte de ce changement d'utilisation, acquitter une quote-part supplémentaire de charges d'ascenseur.

Cette quote-part supplémentaire sera égale à celle revenant au local en tant qu'appartement, et elle sera imputée sur le compte des charges d'ascenseur, avant

répartition entre les propriétaires concernés, ceci afin de ne pas modifier la répartition initiale, telle qu'elle est établie au présent règlement de copropriété.

Répartition - Les charges d'ascenseurs seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions indiquées au tableau suivant.

N° lot de copropriété	N° d'appartement, de cave ou de garage	Bâtiment	Niveau	Nature du lot	Quote-part des tantièmes d'ascenseur
5	111	A	1 ^{er}	Appartement T1bis	90
6	112	A	1 ^{er}	Appartement T4	220
7	113	A	1 ^{er}	Appartement T3	144
8	114	A	1 ^{er}	Appartement T3	141
9	115	A	1 ^{er}	Appartement T3	142
10	121	A	2 ^{ème}	Appartement T1bis	106
11	122	A	2 ^{ème}	Appartement T4	260
12	123	A	2 ^{ème}	Appartement T3	169
13	124	A	2 ^{ème}	Appartement T3	165
14	125	A	2 ^{ème}	Appartement T3	166
15	131	A	3 ^{ème}	Appartement T1bis	121
16	132	A	3 ^{ème}	Appartement T4	298
17	133	A	3 ^{ème}	Appartement T3	194
18	134	A	3 ^{ème}	Appartement T3	189
19	135	A	3 ^{ème}	Appartement T3	190
20	141	A	4 ^{ème}	Appartement T1bis	136
21	142	A	4 ^{ème}	Appartement T4	336
22	143	A	4 ^{ème}	Appartement T3	218
23	144	A	4 ^{ème}	Appartement T3	213
24	145	A	4 ^{ème}	Appartement T3	214
25	151	A	5 ^{ème}	Appartement T1bis	152
26	152	A	5 ^{ème}	Appartement T5	430

27	153	A	5 ^{ème}	Appartement T4	340
28	154	A	5 ^{ème}	Appartement T3	238
29	161	A	6 ^{ème}	Appartement T6	529
30	162	A	6 ^{ème}	Appartement T2	217
31	163	A	6 ^{ème}	Appartement T3	257
34	211	B	1 ^{er}	Appartement T3	148
35	212	B	1 ^{er}	Appartement T3	137
36	213	B	1 ^{er}	Appartement T4	195
37	221	B	2 ^{ème}	Appartement T3	172
38	222	B	2 ^{ème}	Appartement T3	161
39	223	B	2 ^{ème}	Appartement T4	231
40	231	B	3 ^{ème}	Appartement T3	198
41	232	B	3 ^{ème}	Appartement T3	184
42	233	B	3 ^{ème}	Appartement T4	264
43	241	B	4 ^{ème}	Appartement T3	223
44	242	B	4 ^{ème}	Appartement T3	208
45	243	B	4 ^{ème}	Appartement T4	298
46	251	B	5 ^{ème}	Appartement T5	396
47	252	B	5 ^{ème}	Appartement T5	402
48	301	C	- 1	Garage	13
49	302	C	- 1	Garage	13
50	303	C	- 1	Garage	14
51	304	C	- 1	Garage	14
52	305	C	- 1	Garage	14
53	306	C	- 1	Garage	14
54	307	C	- 1	Garage	45
55	308	C	- 1	Garage	13
56	309	C	- 1	Garage	13
57	310	C	- 1	Garage	13
58	311	C	- 1	Garage	12
59	312	C	- 1	Garage	13
60	313	C	- 1	Garage	12
61	314	C	- 1	Garage	12

62	315	C	- 1	Garage	12
63	316	C	- 1	Garage	12
64	317	C	- 1	Garage	10
65	318	C	- 1	Garage	24
66	319	C	- 1	Garage	23
67	320	C	- 1	Garage	17
68	321	C	- 1	Garage	14
69	322	C	- 1	Garage	13
70	323	C	- 1	Garage	12
71	401	C	- 1	Cave	2
72	402	C	- 1	Cave	1
73	403	C	- 1	Cave	1
74	404	C	- 1	Cave	1
75	405	C	- 1	Cave	1
76	406	C	- 1	Cave	1
77	407	C	- 1	Cave	1
78	408	C	- 1	Cave	1
79	409	C	- 1	Cave	1
80	410	C	- 1	Cave	1
81	411	C	- 1	Cave	1
82	412	C	- 1	Cave	1
83	413	C	- 1	Cave	1
84	414	C	- 1	Cave	1
85	415	C	- 1	Cave	1
86	416	C	- 1	Cave	2
87	417	C	- 1	Cave	1
88	418	C	- 1	Cave	1
89	419	C	- 1	Cave	1
90	420	C	- 1	Cave	2
91	421	C	- 1	Cave	1
92	422	C	- 1	Cave	1
93	423	C	- 1	Cave	1
94	424	C	- 1	Cave	1
95	425	C	- 1	Cave	1
96	324	C	- 2	Garage	16
97	325	C	- 2	Garage	15
98	326	C	- 2	Garage	16
99	327	C	- 2	Garage	17
100	328	C	- 2	Garage	17
101	329	C	- 2	Garage	16
102	330	C	- 2	Garage	53
103	331	C	- 2	Garage	15
104	332	C	- 2	Garage	15
105	333	C	- 2	Garage	15
106	334	C	- 2	Garage	15
107	335	C	- 2	Garage	15
108	336	C	- 2	Garage	14
109	337	C	- 2	Garage	14
110	338	C	- 2	Garage	14
111	339	C	- 2	Garage	14
112	340	C	- 2	Garage	15
113	341	C	- 2	Garage	52

114	342	C	- 2	Garage	29
115	343	C	- 2	Garage	27
116	344	C	- 2	Garage	20
117	345	C	- 2	Garage	16
118	346	C	- 2	Garage	17
119	347	C	- 2	Garage	15
120	348	C	- 2	Garage	21
121	426	C	- 2	Cave	2
122	427	C	- 2	Cave	2
123	428	C	- 2	Cave	1
124	429	C	- 2	Cave	2
125	430	C	- 2	Cave	1
126	431	C	- 2	Cave	1
127	432	C	- 2	Cave	1
128	433	C	- 2	Cave	1
129	434	C	- 2	Cave	1
130	435	C	- 2	Cave	1
131	436	C	- 2	Cave	1
132	437	C	- 2	Cave	1
133	438	C	- 2	Cave	1
134	439	C	- 2	Cave	2
135	440	C	- 2	Cave	2
136	441	C	- 2	Cave	2
137	442	C	- 2	Cave	2
138	443	C	- 2	Cave	3
139	444	C	- 2	Cave	2
140	445	C	- 2	Cave	2
141	446	C	- 2	Cave	2
142	447	C	- 2	Cave	2
TOTAL					10 000/10 000

IV - Cas particulier : balcons

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes telles que définies ci-dessus.

C - REGLEMENT DES CHARGES

I - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. A cette fin, l'assemblée générale des copropriétaires est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les provisions versées par les copropriétaires au syndicat sont égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Ces provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

De plus, pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

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

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer les conséquences de cette défaillance.

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

V - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

D - MODE DE CALCUL DES MILLIEMES ET CHARGES

Les tantièmes de copropriété ont été calculés par le Cabinet GILLET-MOUSSET, géomètre-expert à LIMONEST (Rhône), ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

En application de l'article 76 de la loi du 13 Décembre 2000 complétant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, le calcul des tantièmes a été déterminé par le Cabinet GILLET-MOUSSET de la manière suivante :

« La quote-part des parties communes de chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble desdites parties en tenant compte de la consistance (cave, garage, appartement, balcon, loggia, jardin, jardin d'hiver, terrasse), de la superficie réelle et de la situation des lots (ensoleillement, orientation, exposition au bruit).

Les charges d'ascenseur sont réparties entre les lots desservis. Elles sont calculées en fonction de la superficie et de la situation en étage de chaque lot. »

CHAPITRE 5 - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS

A - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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

Quand bien même le présente règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

B - MUTATIONS DE PROPRIETE

1- Contributions aux charges

Mutation à titre onéreux

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

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

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

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

Mutation par décès

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

2- Formalités

Information des parties

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

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

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Droit d'opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du Code civil.

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

Notification des mutations - Election de domicile

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision ;, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événements selon les modalités fixées ci-dessus.

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, sera notifié sans délai au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot 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 ci-après.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit du un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'ensemble immobilier.

C - INDIVISION - USUFRUIT

1- Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférents audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du Syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

2- Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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

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

3- Notifications

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application des règles ci-dessus visées.

D - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

E- ASSURANCES

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

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

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Nature des assurances - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou occupants de ces locaux).

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers pour les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Décisions relatives aux assurances - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Risques locatifs - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

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

Indemnités en cas de sinistre - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE 6 - TRAVAUX IMMOBILIERS

A- Améliorations

Décisions - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité:

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

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Travaux entraînant accès aux parties privatives - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera

réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

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

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n. 65-554 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".

B- Surélévation - Additions

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Préjudice - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

C- Reconstruction.

Destruction d'un élément d'équipement commun - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux.

S'il est toutefois envisagé, après décision de l'assemblée générale, d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, le coût des travaux s'y

rapportant sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus sous le paragraphe "Améliorations".

Destruction de l'immeuble - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

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

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

Cas de non reconstruction - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE 7 - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Détachement d'éléments de lot - Division de lots - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires

voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application, de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun)

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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.

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

1°- Au syndic,

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

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

CHAPITRE 8 - LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'ensemble immobilier et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra prévenir le Syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

Le copropriétaire 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 lui-même les locaux loués.

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

CHAPITRE 9 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

A - SYNDICAT

a) Fonctionnement

La collectivité des copropriétaires 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.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n. 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

"Syndicat des copropriétaires de l'immeuble COTÉ PALAIS".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône), 243 et 259 rue Charles Germain.

b) Copropriété en difficulté

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation des biens dont il a la charge, le président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 pour 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le président du Tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

B - SYNDIC

I - Nomination - Révocation - Rémunération

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

La Régie GESTRIM, sise à VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône), 573 rue François Giraud, est nommée syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

L'assemblée générale fixera sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la Régie AIC exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du

présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

II - Attributions

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n. 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Entretien - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Le syndic veillera à ce que les ascenseurs soient équipés de dispositif de sécurité dans les conditions prévues à l'article L.125-2-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'assurera que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes conformément aux dispositions légales. Il y pourvoira par ses propres moyens s'il dispose des capacités techniques nécessaires. Dans le cas contraire, il confiera ou déléguera ledit entretien à un prestataire de service dans le cadre d'un contrat écrit.

Le syndic communiquera à toute personne qui dispose d'un titre d'occupation dans l'immeuble et aux frais de cette dernière, le rapport du contrôle technique ou ses conclusions.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, 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.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Carnet d'entretien - Le syndic établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble objet des présentes. Ce carnet, dont le contenu est fixé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être porté à la connaissance de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, qui en fera la demande.

Personnel - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Surveillance - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits de nue-propriété ou d'usufruit ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra 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 fera connaître immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y aura lieu d'apporter à cette liste.

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n. 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Comptabilité - Le syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Convention avec le syndicat - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Pouvoirs d'exécution - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

Représentation - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

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

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

Néanmoins, l'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

C - CONSEIL SYNDICAL

I - Constitution

Nomination - Révocation - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de deux membres titulaires (1 par allée) et deux membres suppléants (1 par allée).

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n. 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

Délibérations - Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

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

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

II - Mission

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et

exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

D - ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

I - Convocations

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation du l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

II - Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n. 85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

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 d'instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

III - Tenue des Assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

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

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

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

IV - Quorum - Majorité

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n. 65-537 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, étant précisé ce qui suit :

- Majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adopté à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. 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 doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction que l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour les impératifs d'hygiène ;

j)-a- L'installation ou l'adaptation d'une antenne extérieure individuelle.

b- L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives et d'un ou plusieurs réseaux câblés collectifs permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacement de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote.

- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir :

- a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article ci-dessus (d)
- b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) Les travaux immobiliers définis au Chapitre 6 du présent règlement.
- d) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes e, g, h, j et m de l'article précédent.
- e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

Toutefois les travaux visés à l'alinéa "d" ci-dessus, à défaut d'avoir été approuvés par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix, pourront être décidés à la simple majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, dès lors qu'ils auront été approuvés lors d'une précédente assemblée par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- Décisions requérant l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

V - Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

CHAPITRE 10 - MODIFICATION DU REGLEMENT - LITIGES

I - Modification du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes et, ce, dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande

instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera selon le cas publié au Bureau des Hypothèques de VILLEFRANCHE SUR SAONE, conformément à la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété seront remboursés par les futurs copropriétaires au requérant, au prorata de la nature et la consistance des lots acquis.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de VILLEFRANCHE SUR SAONE.

DONT ACTE rédigé sur soixante pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

A la minute suivent les signatures.