N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot			Charges communes de l'ensemble en 1000000/ 1000000°
8451	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL.	VOITURE	451	33
8452	" "		"	"	"	452	33
8453	" "		"	"	"	453	33
8454	" "		"	"	"	454	33
8455	" "		"	"	"	455	33
8456	" "		"	"	"	456	33
8457	" "		"	"	"	457	33
8458	" "		"	"	"	458	33
8459	" "		"	"	"	459	33
8460	" "		"	"	"	460	33
8461	" "		"	"	"	461	33
8462	" "		"	"	"	462	33
8463	" "		"	"	"	463	33
8464	" "		"	"	"	464	33
8465	" "		"	"	"	465	33
8466	" "		"	"	"	466	33
8467	" "		"	"	"	467	33
8468	" "		"	"	"	468	33
8469	" "		"	"	"	469	33
8470	" "		"	"	"	470	33
8471	" "		"	"	"	471	33
8472	" "		"	"	"	472	33
8473	" "		"	"	"	473	33
8474	" "		"	"	"	474	33
8475	" "		"	"	"	475	33
8476	" "		"	"	"	476	33
8477	" "		"	"	"	477	33
8478	" "		"	"	"	478	33
8479	" "		"	"	"	479	33
8480	" "		"	"	"	480	33
8481	" "		"	"	"	481	33
8482	" "		"	"	"	482	33
8483	" "		"	"	"	483	33
8484	" "		"	"	"	484	33
8485	" "		"	"	"	485	33
8486	" "		"	"	"	486	33
8487	" "		"	"	"	487	33
8488	" "		"	"	"	488	33
8489	" "		"	"	"	489	33
8490	" "		"	"	"	490	33
8491	" "		"	"	"	491	33
8492	" "		"	"	"	492	33
8493	" "		"	"	"	493	33
8494	" "		"	"	"	494	33
8495	" "		"	"	"	495	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/ 1000000°
8496	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 496	33
8497	" "		"	" " 497	33
8498	" "		"	" " 498	33
8499	" "		"	" " 499	33
8500	" "		"	" " 500	33
8501	" "		"	" " 501	33
8502	" "		"	" " 502	33
8503	" "		"	" " 503	33
8504	" "		"	" " 504	33
8505	" "		"	" " 505	33
8506	" "		"	" " 506	33
8507	" "		"	" " 507	33
8508	" "		"	" " 508	33
8509	" "		"	" " 509	33
8510	" "		"	" " 510	33
8511	" "		"	" " 511	33
8512	" "		"	" " 512	33
8513	" "		"	" " 513	33
8514	" "		"	" " 514	33
8515	" "		"	" " 515	33
8516	" "		"	" " 516	33
8517	" "		"	" " 517	33
8518	" "		"	" " 518	33
8519	" "		"	" " 519	33
8520	" "		"	" " 520	33
8521	" "		"	" " 521	33
8522	" "		"	" " 522	33
8523	" "		"	" " 523	33
8524	" "		"	" " 524	33
8525	" "		"	" " 525	33
8526	" "		"	" " 526	33
8527	" "		"	" " 527	33
8528	" "		"	" " 528	33
8529	" "		"	" " 529	33
8530	" "		"	" " 530	33
8531	" "		"	" " 531	33
8532	" "		"	" " 532	33
8533	" "		"	" " 533	33
8534	" "		"	" " 534	33
8535	" "		"	" " 535	33
8536	" "		"	" " 536	33
8537	" "		"	" " 537	33
8538	" "		"	" " 538	33
8539	" "		"	" " 539	33
8540	" "		"	" " 540	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/1000000°
8541	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 541	33
8542	" "		"	" " 542	33
8543	" "		"	" " 543	33
8544	" "		"	" " 544	33
8545	" "		"	" " 545	33
8546	" "		"	" " 546	33
8547	" "		"	" " 547	33
8548	" "		"	" " 548	33
8549	" "		"	" " 549	33
8550	" "		"	" " 550	33
8551	" "		"	" " 551	33
8552	" "		"	" " 552	33
8553	" "		"	" " 553	33
8554	" "		"	" " 554	33
8555	" "		"	" " 555	33
8556	" "		"	" " 556	33
8557	" "		"	" " 557	33
8558	" "		"	" " 558	33
8559	" "		"	" " 559	33
8560	" "		"	" " 560	33
8561	" "		"	" " 561	33
8562	" "		"	" " 562	33
8563	" "		"	" " 563	33
8564	" "		"	" " 564	33
8565	" "		"	" " 565	33
8566	" "		"	" " 566	33
8567	" "		"	" " 567	33
8568	" "		"	" " 568	33
8569	" "		"	" " 569	33
8570	" "		"	" " 570	33
8571	" "		"	" " 571	33
8572	" "		"	" " 572	33
8573	" "		"	" " 573	33
8574	" "		"	" " 574	33
8575	" "		"	" " 575	33
8576	" "		"	" " 576	33
8577	" "		"	" " 577	33
8578	" "		"	" " 578	33
8579	" "		"	" " 579	33
8580	" "		"	" " 580	33
8581	" "		"	" " 581	33
8582	" "		"	" " 582	33
8583	" "		"	" " 583	33
8584	" "		"	" " 584	33
8585	" "		"	" " 585	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/ 1000000°
8586	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 586	33
8587	" "		"	" " 587	33
8588	" "		"	" " 588	33
8589	" "		"	" " 589	33
8590	" "		"	" " 590	33
8591	" "		"	" " 591	33
8592	" "		"	" " 592	33
8593	" "		"	" " 593	33
8594	" "		"	" " 594	33
8595	" "		"	" " 595	33
8596	" "		"	" " 596	33
8597	" "		"	" " 597	33
8598	" "		"	" " 598	33
8599	" "		"	" " 599	33
8600	" "		"	" " 600	33
8601	" "		"	" " 601	33
8602	" "		"	" " 602	33
8603	" "		"	" " 603	33
8604	" "		"	" " 604	33
8605	" "		"	" " 605	33
8606	" "		"	" " 606	33
8607	" "		"	" " 607	33
8608	" "		"	" " 608	33
8609	" "		"	" " 609	33
8610	" "		"	" " 610	33
8611	" "		"	" " 611	33
8612	" "		"	" " 612	33
8613	" "		"	" " 613	33
8614	" "		"	" " 614	33
8615	" "		"	" " 615	33
8616	" "		"	" " 616	33
8617	" "		"	" " 617	33
8618	" "		"	" " 618	33
8619	" "		"	" " 619	33
8620	" "		"	" " 620	33
8621	" "		"	" " 621	33
8622	" "		"	" " 622	33
8623	" "		"	" " 623	33
8624	" "		"	" " 624	33
8625	" "		"	" " 625	33
8626	" "		"	" " 626	33
8627	" "		"	" " 627	33
8628	" "		"	" " 628	33
8629	" "		"	" " 629	33
8630	" "		"	" " 630	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/ 1000000°
8631	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 631	33
8632	" "		"	" " 632	33
8633	" "		"	" " 633	33
8634	" "		"	" " 634	33
8635	" "		"	" " 635	33
8636	" "		"	" " 636	33
8637	" "		"	" " 637	33
8638	" "		"	" " 638	33
8639	" "		"	" " 639	33
8640	" "		"	" " 640	33
8641	" "		"	" " 641	33
8642	" "		"	" " 642	33
8643	" "		"	" " 643	33
8644	" "		"	" " 644	33
8645	" "		"	" " 645	33
8646	" "		"	" " 646	33
8647	" "		"	" " 647	33
8648	" "		"	" " 648	33
8649	" "		"	" " 649	33
8650	" "		"	" " 650	33
8651	" "		"	" " 651	33
8652	" "		"	" " 652	33
8653	" "		"	" " 653	33
8654	" "		"	" " 654	33
8655	" "		"	" " 655	33
8656	" "		"	" " 656	33
8657	" "		"	" " 657	33
8658	" "		"	" " 658	33
8659	" "		"	" " 659	33
8660	" "		"	" " 660	33
8661	" "		"	" " 661	33
8662	" "		"	" " 662	33
8663	" "		"	" " 663	33
8664	" "		"	" " 664	33
8665	" "		"	" " 665	33
8666	" "		"	" " 666	33
8667	" "		"	" " 667	33
8668	" "		"	" " 668	33
8669	" "		"	" " 669	33
8670	" "		"	" " 670	33
8671	" "		"	" " 671	33
8672	" "		"	" " 672	33
8673	" "		"	" " 673	33
8674	" "		"	" " 674	33
8675	" "		"	" " 675	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/ 1000000°
8676	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 676	33
8677	" "		"	" " 677	33
8678	" "		"	" " 678	33
8679	" "		"	" " 679	33
8680	" "		"	" " 680	33
8681	" "		"	" " 681	33
8682	" "		"	" " 682	33
8683	" "		"	" " 683	33
8684	" "		"	" " 684	33
8685	" "		"	" " 685	33
8686	" "		"	" " 686	33
8687	" "		"	" " 687	33
8688	" "		"	" " 688	33
8689	" "		"	" " 689	33
8690	" "		"	" " 690	33
8691	" "		"	" " 691	33
8692	" "		"	" " 692	33
8693	" "		"	" " 693	33
8694	" "		"	" " 694	33
8695	" "		"	" " 695	33
8696	" "		"	" " 696	33
8697	" "		"	" " 697	33
8698	" "		"	" " 698	33
8699	" "		"	" " 699	33
8700	" "		"	" " 700	33
8701	" "		"	" " 701	33
8702	" "		"	" " 702	33
8703	" "		"	" " 703	33
8704	" "		"	" " 704	33
8705	" "		"	" " 705	33
8706	" "		"	" " 706	33
8707	" "		"	" " 707	33
8708	" "		"	" " 708	33
8709	" "		"	" " 709	33
8710	" "		"	" " 710	33
8711	" "		"	" " 711	33
8712	" "		"	" " 712	33
8713	" "		"	" " 713	33
8714	" "		"	" " 714	33
8715	" "		"	" " 715	33
8716	" "		"	" " 716	33
8717	" "		"	" " 717	33
8718	" "		"	" " 718	33
8719	" "		"	" " 719	33
8720	" "		"	" " 720	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/ 1000000°
8721	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 721	33
8722	" "		"	" " 722	33
8723	" "		"	" " 723	33
8724	" "		"	" " 724	33
8725	" "		"	" " 725	33
8726	" "		"	" " 726	33
8727	" "		"	" " 727	33
8728	" "		"	" " 728	33
8729	" "		"	" " 729	33
8730	" "		"	" " 730	33
8731	" "		"	" " 731	33
8732	" "		"	" " 732	33
8733	" "		"	" " 733	33
8734	" "		"	" " 734	33
8735	" "		"	" " 735	33
8736	" "		"	" " 736	33
8737	" "		"	" " 737	33
8738	" "		"	" " 738	33
8739	" "		"	" " 739	33
8740	" "		"	" " 740	33
8741	" "		"	" " 741	33
8742	" "		"	" " 742	33
8743	" "		"	" " 743	33
8744	" "		"	" " 744	33
8745	" "		"	" " 745	33
8746	" "		"	" " 746	33
8747	" "		"	" " 747	33
8748	" "		"	" " 748	33
8749	" "		"	" " 749	33
8750	" "		"	" " 750	33
8751	" "		"	" " 751	33
8752	" "		"	" " 752	33
8753	" "		"	" " 753	33
8754	" "		"	" " 754	33
8755	" "		"	" " 755	33
8756	" "		"	" " 756	33
8757	" "		"	" " 757	33
8758	" "		"	" " 758	33
8759	" "		"	" " 759	33
8760	" "		"	" " 760	33
8761	" "		"	" " 761	33
8762	" "		"	" " 762	33
8763	" "		"	" " 763	33
8764	" "		"	" " 764	33
8765	" "		"	" " 765	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/1000000°
8766	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 766	33
8767	" "		"	" " 767	33
8768	" "		"	" " 768	33
8769	" "		"	" " 769	33
8770	" "		"	" " 770	33
8771	" "		"	" " 771	33
8772	" "		"	" " 772	33
8773	" "		"	" " 773	33
8774	" "		"	" " 774	33
8775	" "		"	" " 775	33
8776	" "		"	" " 776	33
8777	" "		"	" " 777	33
8778	" "		"	" " 778	33
8779	" "		"	" " 779	33
8780	" "		"	" " 780	33
8781	" "		"	" " 781	33
8782	" "		"	" " 782	33
8783	" "		"	" " 783	33
8784	" "		"	" " 784	33
8785	" "		"	" " 785	33
8786	" "		"	" " 786	33
8787	" "		"	" " 787	33
8788	" "		"	" " 788	33
8789	" "		"	" " 789	33
8790	" "		"	" " 790	33
8791	" "		"	" " 791	33
8792	" "		"	" " 792	33
8793	" "		"	" " 793	33
8794	" "		"	" " 794	33
8795	" "		"	" " 795	33
8796	" "		"	" " 796	33
8797	" "		"	" " 797	33
8798	" "		"	" " 798	33
8799	" "		"	" " 799	33
8800	" "		"	" " 800	33
8801	" "		"	" " 801	33
8802	" "		"	" " 802	33
8803	" "		"	" " 803	33
8804	" "		"	" " 804	33
8805	" "		"	" " 805	33
8806	" "		"	" " 806	33
8807	" "		"	" " 807	33
8808	" "		"	" " 808	33
8809	" "		"	" " 809	33
8810	" "		"	" " 810	33

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges communes de l'ensemble en 1000000/ 1000000°
8811	PARKINGS EXT.		R.D.C.	EMPL. VOITURE 811	33
8812	" "		"	" " 812	33
8813	" "		"	" " 813	33
8814	" "		"	" " 814	33
8815	" "		"	" " 815	33
8816	" "		"	" " 816	33
8817	" "		"	" " 817	33
8818	" "		"	" " 818	33
8819	" "		"	" " 819	33
8820	" "		"	" " 820	33
8821	" "		"	" " 821	33
8822	" "		"	" " 822	33
8823	" "		"	" " 823	33
8824	" "		"	" " 824	33
8825	" "		"	" " 825	33
8826	" "		"	" " 826	33
8827	" "		"	" " 827	33
8828	" "		"	" " 828	33
8829	" "		"	" " 829	33
8830	" "		"	" " 830	33
8831	" "		"	" " 831	33
8832	" "		"	" " 832	33
8833	" "		"	" " 833	33
8834	" "		"	" " 834	33
8835	" "		"	" " 835	33
8836	" "		"	" " 836	33
8837	" "		"	" " 837	33
8838	" "		"	" " 838	33
8839	" "		"	" " 839	33
8840	" "		"	" " 840	33
8841	" "		"	" " 841	33
8842	" "		"	" " 842	33
8843	" "		"	" " 843	33
8844	" "		"	" " 844	33
8845	" "		"	" " 845	33
8846	" "		"	" " 846	33
8847	" "		"	" " 847	33
8848	" "		"	" " 848	33
8849	" "		"	" " 849	33
8850	" "		"	" " 850	33
8851	" "		"	" " 851	33
8852	" "		"	" " 852	33
8853	" "		"	" " 853	33
8854	" "		"	" " 854	33
8855	" "		"	" " 855	33
8856	" "		"	" " 856	33
8857	" "		"	" " 857	33
8858	" "		"	" " 858	33

Extrait Règl Copro
Nx HORIZONTS

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

Article 8

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation. Les professions libérales sont admises. Toutefois, les locaux du centre commercial seront destinés à un usage commercial ou professionnel.

CHAPITRE II

Usage des "parties privatives"

Article 9

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera 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, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Il devra respecter les conditions ci-après indiquées et celles énoncées dans le Cahier des charges établi avec l'Agence Foncière et Technique et visé à l'article 3 ci-dessus.

a) Occupation

- Appartements :

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Toute location, meublé ou non, devra être notifiée par lettre recommandée au Syndic de l'immeuble social.

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 personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

- Boutiques - Magasins -

Les boutiques et magasins pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou profession à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

L'un des bâtiments sera en principe aménagé en super-marché, ne bénéficiant d'aucune exclusivité de commerce.

Les diverses boutiques aménagées dans l'ensemble des bâtiments, composant le centre commercial, pourront être affectées à tous commerces, sans que toutefois deux commerces de même nature -non compris les commerces exercés dans le super marché- puissent être créés dans le centre commercial.

La librairie/papeterie, s'il y en a une, s'interdit la vente de tous produits de monopole.

La boulangerie aura l'exclusivité de la fabrication et la vente du pain, des pâtisseries fraîches, mais non celle des produits panifiés (biscottes, gâteaux secs, etc...)

b) Bruits

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par le

bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et loggias -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et dans les loggias, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et loggias. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur les dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Il est formellement interdit de placer tout écran, de quelque nature que ce soit, au droit des garde-corps des balcons et loggias.

d) Harmonie de l'immeuble -

- Appartements :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des loggias et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'Assemblée générale.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires, sans proposition du Maître de l'Ouvrage.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'Assemblée Générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

- Boutiques et Magasins :

La devanture et la décoration extérieure des boutiques et magasins devront être agréées par le Syndic.

e) Antennes -

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit des bâtiments, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices -

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité à l'entrée du bâtiment dans lequel se trouvent situés leurs locaux professionnels.

Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes -

- Appartements :

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

- Boutiques et magasins :

Les occupants des boutiques et magasins pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'ensemble immobilier ni nuire à l'harmonie générale de cet ensemble.

h) Réparations - Accès des ouvriers -

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

i) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou 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 clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) Radiateurs -

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans

son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances 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 évaluée par le syndic.

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

l) Responsabilité -

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

m) Ramonage -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poëles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans les locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

n) Surcharge des planchers -

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait 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.

o) Modifications -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

En ce qui concerne les revêtements de sol, leur nature ne pourra être modifiée sans l'accord de l'architecte de l'ensemble immobilier.

p) Jardins -

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront en respecter l'aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord du Syndic.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à leurs frais par ledit Syndic.

Chapitre III

Usage des parties communes

Article 10

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

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

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 l'usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à exécuter des travaux dans les bâtiments ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois pour le battage sans que les copropriétaires (et les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans les bâtiments d'habitation, de provisions, matières sales ou encombrantes, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

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

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

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

Pendant le cours ou la construction de l'ensemble immobilier, les parkings numéros 180 à 215 formant les lots numéros 8.180 à 8.215, seront affectés en jouissance au profit de la Société Civile Immobilière TRAPPES ELANCOURT, pour permettre le stationnement des acquéreurs et visiteurs.

En contre partie, les propriétaires desdits lots auront pendant la même durée, la faculté de stationner devant les bâtiments 1 et 31 où des parkings provisoires seront installés, parkings qui seront ensuite traités en parties communes.

Utilisation des équipements sportifs communs

L'utilisation des équipements sportifs communs, tels que piscine, terrain de tennis, club sportif, etc... fera l'objet d'une règlementation intérieure, qui sera établie par le Syndic de l'immeuble assisté éventuellement

d'un Conseil, qui aura pour dénomination "Comité des Sports". Ce Comité sera élu à la diligence des copropriétaires au cours d'une Assemblée Générale statuant à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Article 10 bis

Infraction au règlement de copropriété -

Clause pénale

Toutes contraventions à l'une quelconque des interdictions ou règlementations visées au présent règlement de copropriété, peut, de convention expresse, faire l'objet à l'initiative du Syndic, notamment sur rapport d'un agent du Syndicat qui pourra être assermenté, d'une pénalité égale à trente fois le montant de la taxe d'affranchissement d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette pénalité sera due par le copropriétaire du lot dans lequel séjournera ou se rendra à quelque titre que ce soit la personne commettant l'infraction (copropriétaire lui-même, locataire, occupant, visiteur, etc...)

En cas de persistance de l'infraction, la pénalité sera due par jour où celle-ci aura été commise, et elle sera doublée le dixième jour après qu'elle aura pris cours.

Cette pénalité qui a le caractère d'une amende civile, ne fera en aucun cas obstacle à la poursuite de la cessation de l'infraction devant tout Tribunal compétent.

En conséquence de son caractère ci-dessus établi, elle ne couvrira pas l'infraction, ni le montant des dégâts occasionnés par l'infraction, ni le montant de l'aggravation des charges pouvant en résulter, ni les dommages et intérêts dus envers les autres copropriétaires ou des tiers.

De convention expresse, toute mise en demeure pour l'application des présentes dispositions sera valablement faite par lettre recommandée.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Article 11

Sont communes à tous les copropriétaires :

Les charges générales ci-après définies.

I - CHARGES GENERALES

Article 12

Les charges générales comprennent savoir :

a) voiries et réseaux divers : les frais d'entretien, de réfection et de remplacement.

De la voirie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage.

De toutes les canalisations communes, telles que celles d'eau, gaz, d'électricité, de tout à l'égout.

b) Espaces verts : les frais d'entretien et de réfection des pelouses, massifs et parterres à l'exception des jardins privatifs.

Les salaires des personnes chargées de cet entretien et les charges sociales y afférentes.

c) Nettoyage, éclairage, les frais de balayage et de nettoyage de la voirie, les frais d'éclairage de la voirie et des espaces verts. Les salaires des personnes chargées de ces opérations et les charges sociales y afférentes.

d) Gardiennage : le salaire des gardiens et fourniture des avantages en nature consentis aux gardiens tels que logement, chauffage, éclairage.

e) Frais de fonctionnement du Syndical principal : les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndical principal.

Et d'une manière générale, toutes les charges qui ne seront pas visées aux articles ci-après.

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

II - Répartition

Article 13

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes générales contenues dans les lots.

Toutefois les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE II

Charges particulières aux copropriétaires

membres des syndicats secondaires

Article 14

Il sera créé des Syndicats secondaires comprenant un ou plusieurs bâtiments ou groupe de lots ainsi qu'il est défini ci-après, avec la possibilité de réunir plusieurs syndicats secondaires pour des problèmes communs.

Provisoirement, ces syndicats secondaires seront constitués de la manière indiquée ci-après, les copropriétaires ayant la faculté, à la majorité prévue par la loi, de modifier le contenu de ceux-ci et d'en créer de nouveaux.

- Syndicat secondaire A : Bâtiments 1 à 4
- Syndicat secondaire B : Bâtiments 5 - 6
- Syndicat secondaire C : Bâtiments 7 à 20
- Syndicat secondaire D : Bâtiments 21 à 30
- Syndicat secondaire E : Bâtiment 31
- Syndicat secondaire F : Bâtiment 32

- Syndicat secondaire G : Bâtiments 33 à 35

- Syndicat secondaire H : Bâtiments 36 à 38

- Syndicat secondaire I : Bâtiments 39 à 40

- Syndicat secondaire J : Bâtiments 41 à 43

- Syndicat secondaire K : Centre commercial.

Il est ici précisé que les parkings extérieurs feront partie du syndicat principal.

Article 15

Sont particuliers aux copropriétaires membres de chaque syndicat secondaire (sauf la participation, le cas échéant, des charges générales) :

Les frais de fonctionnement du syndicat secondaire considéré,

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble compris dans chaque syndicat secondaire,

Les frais afférents aux escaliers et ascenseurs.

I - FRAIS DE FONCTIONNEMENT

DE CHAQUE SYNDICAT SECONDAIRE

1 - Définition

Article 16

Les frais de fonctionnement de chaque syndicat secondaire comprennent :

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat secondaire.

II - Répartition

Article 17

Les frais de fonctionnement de chaque syndicat secondaire seront répartis entre les propriétaires des seuls lots intéressés, dans les proportions des parties communes générales.

2 - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION ET DE RECONSTRUCTION DU OU DES BATIMENTS COMPRIS DANS CHAQUE SYNDICAT SECONDAIRE

1 - Définition

Article 18

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de ces bâtiments comprennent :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement.

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et de même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif des propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors parties privatives.

Les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances sous réserve de la décision du Syndicat principal.

Et d'une manière générale, tous les frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction de chaque immeuble compris dans un syndicat secondaire.

II - Répartition

Article 19

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du ou des bâtiments compris dans chaque Syndicat secondaire seront réparties entre les propriétaires des lots intéressés dans les proportions des parties communes générales.

3 - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS ET AUX ASCENSEURS DE CHAQUE BATIMENT

I - Définition

Article 20

Les charges afférentes aux escaliers et aux ascenseurs comprennent dans chaque bâtiment :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès, de ses accessoires et des tapis posés dans l'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires),

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers,

Les frais de consommation d'électricité, occasionnés par l'ascenseur, et le coût de la location des compteurs.

II - Répartition

Article 21

Les charges afférentes à l'escalier et à l'ascenseur seront réparties entre les lots intéressés par le bâtiment concerné par lesdites charges, à l'exclusion des rez-de-chaussée sauf si l'ascenseur dessert le sous-sol, proportionnellement aux millionièmes des charges communes, compte tenu toutefois des coefficients de pondération ci-après :

Sous-sol 1

1er étage	: 1,00	8ème étage	: 2,17
2ème étage	: 1,17	9ème étage	: 2,33
3ème étage	: 1,33	10ème étage	: 2,50
4ème étage	: 1,50	11ème étage	: 2,67
5ème étage	: 1,67	12ème étage	: 2,83
6ème étage	: 1,83	13ème étage	: 2,83
7ème étage	: 2,00		

4 - FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE ET DE GAZ A USAGE DOMESTIQUE

I - Définition

Article 22

Il sera conclu avec la Société "Chauffage et Services Urbains de l'Union Industrielle Blanzy-Ouest", S.E.R.C., un contrat par lequel cette société s'obligera à assurer :

a) Le chauffage central, la fourniture d'eau chaude sanitaire, la fourniture du gaz à usage domestique aux locaux d'habitation.

b) Le chauffage central et éventuellement la fourniture d'eau chaude aux locaux commerciaux.

c) A réaliser un branchement de fluide chauffant pour assurer le chauffage central et l'eau chaude sanitaire aux locaux scolaires si les ayants-droit le décidaient.

Ce contrat sera conclu pour une durée moyenne de dix-huit années qui prendront cours à l'achèvement de l'ensemble du groupe immobilier.

Il sera conclu moyennant une redevance comprenant la fourniture des diverses prestations et l'amortissement du matériel fourni financé par la S.E.R.C.

Cette redevance pour les locaux d'habitation sera établie en fonction d'un nombre déterminé de jours pendant lesquels le chauffage sera assuré, d'une dépense prévisible de consommation d'eau chaude et de gaz domestique.

Cette redevance sera variable notamment en fonction :

- de divers paramètres qui seront déterminés dans le contrat;

- de la fourniture du chauffage pour les jours supplémentaires de fourniture de chauffage, à la durée prévue;

- de la consommation de l'eau chaude, en plus ou en moins, selon la moyenne de consommation prévue audit contrat;

- de la consommation du gaz domestique, en plus ou en moins, selon la moyenne de consommation prévue audit contrat.

A l'expiration dudit contrat, si celui-ci ne venait pas à être renouvelé, les copropriétaires devraient faire leur affaire personnelle de toutes installations collectives ou individuelles nécessitées par cet état de choses. Les frais nécessités par toutes ces installations seront supportés par le Syndicat ou par chaque copropriétaire, selon qu'elles seront collectives ou individuelles.

2 - Répartition

Article 23

Les charges de chauffage central, d'eau chaude, de fourniture de gaz domestique et de l'amortissement du matériel seront réparties entre les locaux d'habitation en ce qui concerne la partie à eux applicable, en vertu du contrat ainsi qu'il résulte du tableau suivant :

CHARGES DE CHAUFFAGE PAR TYPE D'APPARTEMENT

MILLIONIEMES de CHARGES	TYPE D'APPARTEMENT
1502	6 z
1450	6 a
1423	6 b
1398	5 x
1392	5 y
1342	5 z
1244	5 a
1091	4 z
1069	4 h
1013	4 f
1058	4 g
1053	4 d
937	3 x
893	3 b
878	3 a
873	3 y
864	3 c
858	3 z
635,9	2 z
592	2 a
591	2 b
581	2 c
494	1 a
448	1 d
435	1 b
410	1 e
406	1 f
401	1 c
395	1 g

Les charges de chauffage pour les locaux commer-
aux seront réparties selon les surfaces de chauffage
s connecteurs installés. A cet égard, toute installation
modification d'installation dans les locaux commerciaux,
vra être signifiée par lettre recommandée au préalable
Syndic et réalisée sous le contrôle de l'architecte de
immeuble.

Les charges concernant les locaux sportifs et
piscine seront incorporées aux charges générales.

5 - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REFECTION DES PARKINGS

I - Définition

Article 24

Les charges d'entretien et de réfection des zo-
s de parkings extérieurs comprennent :

Les frais de balayage et de nettoyage de l'aire
stationnement du parking.

Les frais de réfection et de remise en état du
vêtement et s'il y a lieu des soubassements.

Observation est ici faite que ces zones de parkings extérieurs feront partie du syndicat principal et que les soixante-quinze parkings extérieurs banalisés affectés à la clientèle du centre commercial ne sont pas concernés par le présent article.

2 - Répartition

Article 25

Les charges d'entretien et de réfection des par-
ngs seront réparties entre les propriétaires des lots
téressés proportionnellement aux parties communes géné-
les.

CHAPITRE III

Charges d'eau froide

I - Définition

Article 26

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

2 - Répartition

Article 27

Les charges d'eau froide seront comprises dans les charges générales, et comme telles réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans leurs lots.

Article 28

Toutefois, s'il est installé un compteur divisionnaire permettant de mesurer la quantité d'eau froide consommée par l'ensemble des occupants d'un bâtiment déterminé, les dispositions ne s'appliqueront pas aux copropriétaires dans les lots composant ce bâtiment.

Dans ce cas, le syndicat secondaire chargé de l'administration du bâtiment considéré sera redevable envers le syndicat principal du coût de l'eau froide consommée par les occupants du bâtiment en question.

Les sommes dues au syndicat principal par le syndicat secondaire seront réparties entre les copropriétaires membres de ce dernier syndicat, de la manière qui sera fixée par l'assemblée générale du syndicat secondaire intéressé, statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification du règlement de copropriété.

Article 29

Si un compteur individuel est installé dans chacun des locaux composant l'ensemble immobilier, les dispositions de l'article 27 ne s'appliqueront pas.

Dans cette hypothèse, chaque copropriétaire sera redevable, envers le syndicat principal, du coût de l'eau froide consommée dans son local.

Article 30

Pour l'application des deux articles qui précèdent les différences susceptibles d'exister entre les indications du compteur général d'une part, et d'autre part, le total des consommations relevé, soit par les compteurs divisionnaires, soit par les compteurs individuels, seront réparties entre ces derniers au prorata de leurs indications respectives.

Le compteur mesurant la quantité d'eau consommée par l'installateur de chauffage et d'eau chaude, constituera un compteur divisionnaire.

Article 30 bis

Toutes les charges et prestations ci-dessus définies et notamment celles résultant d'éléments d'équipements communs et de fournitures de chauffage, eau chaude, gaz domestique ou autres, seront dues par tous les copropriétaires, même par ceux qui déclareraient vouloir assurer par leurs propres moyens lesdites prestations ou qui ne les utiliseraient pas, par suite d'absence ou pour toutes autres causes.

CHAPITRE IV

Reprise des vestiges

Article 31

En cas de réparation, de reconstruction d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais de travaux.

CHAPITRE V

Répartition des charges
pendant le cours de la construction

Article 31 bis

En raison de l'édification progressive des différents bâtiments et groupes de lots, les charges de copropriété résultant des éléments d'équipement commun et des différents services ou prestations existants seront supportées uniquement par les lots qui seront achevés, et à compter de la date de leur achèvement.

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Article 32

Le présent règlement de copropriété et 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 présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

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

CHAPITRE II

Mutations de propriété

Article 33

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

Section I - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Article 34

DOCUMENTS PUBLIES

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

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

Article 35

DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

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

Article 36

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

Section 2 - Les mutations de propriété et les charges

I - OBLIGATION AUX CHARGES

Article 37

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

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances syndicales, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les avances ou les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat principal et le syndicat secondaire dont il est membre.

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

2 - INFORMATION DES PARTIES

Article 38

En vue de l'information des parties, le syndic du syndicat principal et le syndic du syndicat secondaire dont le cédant est membre, peuvent 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 antérieure prise par l'assemblée générale, mais non encore exécutée.

b) éventuellement le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance et de provision.

La réquisition de délivrer ces états peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie.

Quel que soit le requérant, chaque syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

3 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX, DROIT D'OPPOSITION DES SYNDICATS A LA REMISE DES FONDS

Article 39

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot, le vendeur doit présenter au notaire deux certificats ayant moins d'un mois, la date émanant respectivement du syndic du syndicat principal, et du syndic du syndicat secondaire, dont relève le lot muté et attestant que le vendeur est libre de toute obligation à

l'égard desdits syndicats.

Article 40

A défaut de présentation du certificat devant émaner soit du syndic du syndicat principal, soit du syndic du syndicat secondaire, la mutation devra, en vertu de l'article 20 de la loi numéro 65 557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, être notifiée au syndic dont le certificat n'aura pas été représenté.

Si aucun des deux certificats prévus à l'article précédent n'est représenté la mutation devra être notifiée au syndic du syndicat principal et au syndic du syndicat secondaire.

Article 41

Les modifications prévues à l'article précédent seront faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Article 42

Le syndic auquel une mutation aura été notifiée à la conformité des articles précédents, peut dans un délai de huit jours à compter de la réception de ladite notification, former au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire au syndicat qu'il représente. Cette opposition,à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsqu'un syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limitée par ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat intéressé par l'ancien propriétaire.

Section 3 - Notification des mutations -

Election de domicile

Article 43

NOTIFICATION DES MUTATIONS

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 77 du présent règlement.

Article 44

ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic du syndicat principal et au syndic du syndicat secondaire intéressé, son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit, comme étant élu dans la loge du gardien de l'ensemble immobilier.

Section 4 - Modification des lots

Article 45

La composition de chaque lot particulier pourra être modifiée par leur propriétaire en groupant plusieurs lots, en divisant un ou plusieurs lots, en incorporant une partie du lot des lots voisins sans qu'il soit besoin de demander l'agrément des autres copropriétaires à l'Assemblée Générale, sous réserve toutefois de l'observation des dispositions légales et règlementaires applicables en matière de primes et de prêts.

Dans le cas où, à la suite de ces modifications, il existerait plusieurs lots touchés par lesdites modifications ou issus de ces divisions :

- la quote-part dans les charges et les parties communes dépendant du ou des lots primitifs sera répartie, s'il y a lieu, entre les nouveaux lots en tenant compte de l'article 5 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq;

- la quote-part des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question fera l'objet d'une nouvelle répartition conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, cette répartition sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la même loi, si le Syndicat existe.

A cet effet, si le Syndicat existe, les modifications devront être portées à la connaissance du Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Syndic devra alors réunir, si le copropriétaire le demande, et aux frais de celui-ci, l'Assemblée Générale dans le délai de deux mois pour statuer sur la nouvelle répartition des charges.

A cette lettre devra être joint un plan figurant la disposition nouvelle des locaux.

Ces modifications ne devront pas présenter d'inconvénients graves pour d'autres locaux de l'immeuble ou leurs occupants.

Toute modification de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division conformément à la législation sur la publicité foncière, avant ou après la notification ci-dessus au Syndic.

Cet acte sera dressé à la requête des copropriétaires intéressés auquel sera appelé le Syndic.

Les lots ainsi créés ou modifiés devront porter de nouveaux numéros, le numéro antérieur étant supprimé.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants, selon les modalités suivantes :

Pour le bâtiment 1 dans la série comprise entre 1 à 100.

Pour le bâtiment 2 dans la série comprise entre 101 à 200.

Pour le bâtiment 3 dans la série comprise entre 201 à 300.

Pour le bâtiment 4 dans la série comprise entre 301 à 400.

Pour le bâtiment 5 dans la série comprise entre 401 à 500.

Pour le bâtiment 6 dans la série comprise entre 501 à 600.

Pour le bâtiment 7 dans la série comprise entre 601 à 700.

Pour le bâtiment 8 dans la série comprise entre 701 à 800.

Pour le bâtiment 9 dans la série comprise entre 801 à 900.

Pour le bâtiment 10 dans la série comprise entre 1001 à 1100.

Pour le bâtiment 11 dans la série comprise entre 1101 à 1200.

Pour le bâtiment 12 dans la série comprise entre 1201 à 1300.

Pour le bâtiment 13 dans la série comprise entre 1301 à 1400.

Pour le bâtiment 14 dans la série comprise entre 1401 à 1500.

Pour le bâtiment 15 dans la série comprise entre 1501 à 1600.

Pour le bâtiment 16 dans la série comprise entre 1601 à 1700.

Pour le bâtiment 17 dans la série comprise entre 1701 à 1800.

Pour le bâtiment 18 dans la série comprise entre 1801 à 1900.

Pour le bâtiment 19 dans la série comprise entre 1901 à 2000.

Pour le bâtiment 20 dans la série comprise entre 2001 à 2100.

Pour le bâtiment 21 dans la série comprise entre 2101 à 2200.

Pour le bâtiment 22 dans la série comprise entre 2201 à 2300.

Pour le bâtiment 23 dans la série comprise entre 2301 à 2400.

Pour le bâtiment 24 dans la série comprise entre 2401 à 2500.

Pour le bâtiment 25 dans la série comprise entre 2501 à 2600.

Pour le bâtiment 26 dans la série comprise entre 2601 à 2700.

Pour le bâtiment 27 dans la série comprise entre 2701 à 2800.

Pour le bâtiment 28 dans la série comprise entre 2801 à 2900.

Pour le bâtiment 30 dans la série comprise entre 3001 à 3100.

Pour le bâtiment 31 dans la série comprise entre 901 à 1000.

Pour le bâtiment 32 dans la série comprise entre 3201 à 3300.

Pour le bâtiment 33 dans la série comprise entre 3301 à 3400.

Pour le bâtiment 34 dans la série comprise entre 3401 à 3500.

Pour le bâtiment 35 dans la série comprise entre 3501 à 3600.

Pour le bâtiment 36 dans la série comprise entre 3601 à 3700.

Pour le bâtiment 37 dans la série comprise entre 3701 à 3800.

Pour le bâtiment 38 dans la série comprise entre 3801 à 3900.

Pour le bâtiment 39 dans la série comprise entre 3901 à 4000.

Pour le bâtiment 40 dans la série comprise entre 4001 à 4100.

Pour le bâtiment 41 dans la série comprise entre 4101 à 4200.

Pour le bâtiment 42 dans la série comprise entre 4201 à 4300.

Pour le bâtiment 43 dans la série comprise entre 4301 à 4400.

Locaux commerciaux, parkings sous centre commercial dans la série comprise entre 5001 à 6000.

Parkings sous le tennis, dans la série comprise entre 6001 à 7000.

Parkings sous les bâtiments 30 et 34 dans la série comprise entre 7001 à 8000.

Parkings extérieurs dans la série comprise entre 8001 à 9000.

En cas de division d'un lot, il pourra être créé des parties communes spéciales aux nouveaux lots issus de cette division, notamment des couloirs et dégagements pour les desservir.

En cas de réunion des lots et si ces lots ont leur entrée située de part et d'autre du couloir les desservant les propriétaires desdits lots pourront clore cette partie de couloir pour un usage privatif, à condition, évidemment, que ces lots soient situés en bout de couloir et que cette partie ne donne accès qu'à ces lots.

Cette clôture ne pourra être faite qu'avec l'accord de l'Architecte quant aux conditions de réalisation pour respecter, notamment, l'esthétique des parties communes de l'immeuble et pour qu'elle ne soit en aucun cas une gêne pour les autres copropriétaires.

Tous les travaux devront être faits selon les règles de l'art et en obtenant le cas échéant les autorisations administratives nécessaires.

Toutefois, il est expressément précisé que l'éclatement des lots 1001. 1101. 1201. 1301. 1401. 1501. 1601. 1701. 1801. 1901. 2001. 2101. 2201. 2301. 2401. 2501. 2601. 2701. 2801. 2901. 3001. 3201. 3301. 3401. 3501. 3601. 3701. 3801. 3901. 4001. 4101. 4201. 4301., se fera par simple décision de la gérance au fur et à mesure du lancement des tranches ainsi qu'il est dit à la deuxième partie, article 7, du présent règlement de copropriété.

Dans l'intérêt commun des futurs propriétaires ou des ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif portant la mention de publicité foncière, devra être remise :

1°- Au syndic du syndicat principal, et au syndic du syndicat secondaire intéressé.

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

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou

des copropriétaires ayant opéré cette modification.

Chapitre 11

Locations

Article 46

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

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire, tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé de la location par lui consentie, le syndic du syndicat principal et le syndic du syndicat secondaire dont il est membre.

Article 47

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

Article 48

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

Chapitre III

Constitution de droits réels

Article 49

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret numéro 67 223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du présent règlement de copropriété, ainsi que des actes qui l'ont modifié, si ces documents ont été publiés dans les conditions prévues par

l'article treize de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Article 50

SYNDICAT PRINCIPAL ET SYNDICATS SECONDAIRES

L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat principal et des syndicats secondaires.

Article 51

OBJET DU SYNDICAT PRINCIPAL

Le syndicat principal a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes générales, ainsi que le fonctionnement des services communs à tous les copropriétaires.

Le syndicat principal a en outre, pour objet de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété écrites dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires, ainsi que de maintenir l'harmonie générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier.

Enfin le syndicat principal assure l'entretien et l'amélioration des zones de parkings extérieurs.

Article 52

OBJET DES SYNDICATS SECONDAIRES

1 - Les syndicats secondaires ont pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne.

Toutefois, la décision de procéder au ravalement général des façades est de la compétence du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire peut décider le ravalement du bâtiment dont il a la charge, en respectant l'harmonie de l'ensemble immobilier.

II - En outre, chacun de ces syndicats assure le fonctionnement des éléments d'équipement et des services propres à celui du bâtiment dont l'administration forme son objet.

III - L'objet d'un ou plusieurs des syndicats secondaires peut être étendu dans les conditions prévues à l'article 27 de la loi numéro 65 557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 53

APPLICATION DES TITRES IV ET V DU PRESENT REGLEMENT A CHACUN DES SYNDICATS

Les dispositions qui précèdent ainsi que celles du titre V s'appliquent indistinctement au syndicat principal et à chacun des syndicats secondaires, à l'exception de celles où il est spécialement indiqué que leur application est limitée à un syndicat déterminé.

Chapitre I

Syndicats

Article 54

Les syndicats sont dotés de la personnalité civile.

Ils ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même les uns contre les autres, ou contre certains des copropriétaires.

Article 55

Les décisions qui sont de la compétence d'un syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires le composant. Elles sont exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article 56

Les syndicats sont régis par la loi numéro 65 557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, et le décret 67 223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 57

Les syndicats doivent comprendre au moins deux copropriétaires. Chaque syndicat prendra naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 58

Le siège de chaque syndicat est à l'adresse de chaque syndicat intéressé.

Chapitre II

Assemblées générales des copropriétaires

Section I - Epoque des réunions

Article 59

Les copropriétaires composant un syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard dans les six mois après la date à laquelle ce syndicat aura pris naissance.

Article 60

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

Article 61

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

Article 62

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic, aussi souvent qu'il le jugera utile. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2 - Convocations

I - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

Article 63

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 64

Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée, et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 65

Un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires groupés dans un syndicat, peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires membres de ce syndicat. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation, dans les conditions prévues à l'article cinquante du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic, et le cas échéant, au président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article cinquante du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante

sept, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

2 - CONTENU DES CONVOCATIONS -

DOCUMENTS ANNEXES

Article 66

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

Article 67

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

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

2°- Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 146 a), 45 (alinéa 2), 146 b), 142, 52 III et 155 du présent règlement de copropriété de l'article trente (alinéa trois) de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, visé à l'article I du présent règlement.

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis, ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 150, 147, 149, 117 et 127 du présent règlement.

5°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 129 (alinéa 2) 87 et 86 c) du présent règlement, aux articles trente (alinéas 1 ou 2), trente cinq, trente sept (alinéas 3 et 4) de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, visés à l'article 153 du présent règlement, et à l'article 154 (alinéa 2) du présent règlement.

3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Article 68

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

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

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

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

4 - DELAI DE CONVOCATION - FORMES

Article 69

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 141 du présent règlement.

5 - PERSONNES A CONVOQUER

Article 70

Tous les copropriétaires membres d'un syndicat doivent être convoqués à l'assemblée générale de celui-ci.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue n'a pas à être recommandée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu par l'article 77.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que le cas échéant à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et la demande de ces derniers, les noms et domicile réel ou élu de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

6 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION

Article 71

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

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

7 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR DEUXIEME CONVOCATION

Article 72

Un délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 67 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par l'application de l'article 86 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3 - Tenue des assemblées générales

Article 73

L'assemblée se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 74

L'assemblée générale élit son président de préférence parmi les membres du Conseil Syndical.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 65 du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 75

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée, présents et acceptants, choisis de préférence parmi les membres du Conseil Syndical.

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

Article 76

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu des dispositions des articles 82 à 84 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Article 77

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Article 78

S'agissant de l'assemblée générale du syndicat principal et par dérogation au deuxième alinéa de l'article précédent, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote lorsque tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Article 79

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 67 et 68 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 80

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des 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 les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

Section 4 - Voix - Majorité

Article 81

Dans les assemblées générales chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Article 82

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant aux copropriétaires membres d'une assemblée générale, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 83

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

Article 84

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

Article 85

Les décisions autres que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés, présents ou représentés, ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 86

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

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical,

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.

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

Article 87

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs. Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

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

Article 88

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non présents et aux dissidents, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, et qui leur est adressé sous plis recommandés ou remis contre récépissé.

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

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

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

Chapitre III

Conseils syndicaux

Section I - Composition

Article 89

Le syndicat principal est doté d'un conseil syndical, en vue d'assister le syndic et de contrôler la gestion.

Article 90

Des conseils syndicaux pourront à tout moment être institués en vue d'assister les Syndics des syndicats secondaires et de contrôler leur gestion.

La décision d'instituer des conseils syndicaux appartiendra aux assemblées générales des copropriétaires formant les syndicats secondaires statuant à la majorité prévue à l'article 143 du présent règlement.

En cas d'institution de ces conseils syndicaux les assemblées générales statuant à la majorité ci-dessus indiquée devront adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ces conseils, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

Article 91

Le conseil syndical du syndicat principal est composé de divers membres, lesquels sont désignés proportionnellement au nombre de lots d'appartements compris dans chaque syndicat à raison de un par vingt appartements avec minimum d'un membre par syndicat secondaire.

Article 92

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires appartenant au syndicat dnt il s'agit, 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 peuvent être membres du conseil syndical.

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

Article 93

L'assemblée générale de chaque syndicat secondaire désigne et révoque tant les représentants de ce syndicat au conseil syndical du conseil principal, que les membres du conseil syndical dont est doté le syndicat considéré.

Les décisions sont prises à la majorité de l'article 86 du présent règlement.

Article 94

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans, ils sont rééligibles.

Article 95

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 96

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 97

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec

les effets prévus par l'article 48 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 98

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions, le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 99

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Section 2 - Organisation

Article 100

Le conseil syndical statuant à la majorité, élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article 101

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndic sur indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 85 du présent règlement.

Section 3 - Attributions

Article 102

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article 103

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

Un ou plusieurs membres du conseil habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registres se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister pour l'exercice de ces investigations par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Article 104

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 87 du présent règlement.

Article 105

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section 4 - Délibérations

Article 106

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 107

Lorsque les membres du conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne

les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique, en outre, le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 108

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

Article 109

Le président du conseil syndical doit délivrer à tout copropriétaire membre du syndicat et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

Chapitre IV

Syndics

Section I - Nomination - Révocation - Rémunération

Article 110

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

Une même personne peut être nommée syndic de tous les syndicats ou de plusieurs d'entre eux.

Article 111

Le syndic est nommé par l'assemblée générale de ce syndicat aux conditions prévues par l'article 86 du présent règlement.

Si l'assemblée générale dûment convoquée à cet effet ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

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

Article 112

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

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du code civil, cette durée ne peut dépasser une année, lorsque le syndic, son conjoint, leurs commanditaires ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés, jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la présente disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année devra, avant d'entrer en fonctions, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité. Elle pourra aussi si elle le décide, reconduire les fonctions du syndic mais d'une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat, pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun, si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

Article 113

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

Article 114

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

Article 115

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

Article 116

Les conditions de la rémunération du syndic sont sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 85 du présent règlement.

Article 117

La première assemblée générale de chaque syndicat secondaire sera réunie à la diligence de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE TRAPPES ELANCOURT, de même que l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires, les premières assemblées générales auront notamment comme objet la nomination d'un Syndic provisoire. Le syndic ainsi nommé aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la chambre syndicale des administrateurs de biens à PARIS.

Section 2 - Attributions

Article 118

REGLES GENERALES

Le Syndic est chargé, dans la limite de l'objet du Syndicat qu'il représente :

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

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

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

Article 119

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 130 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 120

PERSONNEL

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

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

Article 121

LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires membres du syndicat, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 43 du présent règlement; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 122

ARCHIVES

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

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

Article 123

COMPTABILITE

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

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

Article 124

AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 130 ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

Article 125

DEPOT DES FONDS

Dans le cas où le syndic n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf le cas où le syndicat serait couvert par une Assurance spéciale pour les fonds déposés. Une décision de l'Assemblée Générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle

détermine fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 126

CONVENTIONS SOUMISES A L'AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Article 127

ACTIONS EN JUSTICE

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

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

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

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

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

Article 130

INTERET DE RETARD

Les sommes dues à un syndicat porteront intérêt à son profit. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 131

RECOUVREMENT DES FONDS

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 132

SURETES

Les créances de toute nature d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, seront qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65 557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 133

INDIVISIBILITE SOLIDARITE

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles. En conséquence, chaque syndicat pourra exiger de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire, l'entière exécution des obligations à la charge de leur auteur.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis des

Section 3 - Exercice par le syndic de ses attributions

Article 128

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 86 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article 87 du présent règlement.

Chapitre V

Paiement des charges - Provisions -

Recouvrement des créances du syndicat

Article 129

AVANCES - PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au syndic de chacun des syndicats dont ils seront membres, savoir :

1°- Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à ces travaux. Cette avance sera réajustée en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera une variation de plus de dix pour cent par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base du volume des dépenses prévues par le Syndic pour le quart du budget prévisionnel annuel.

2°- Au début de chaque exercice, une provision qui sous réserve des décisions de l'assemblée générale ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

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

syndicats dont ils seront membres. En conséquence, chacun de ces syndicats pourra exiger de n'importe lequel des copropriétaires indivis, l'entier paiement de ce qui lui serait dû au titre du ou des lots indivis.

De même les nus propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis des syndicats dont ils seront membres. En conséquence, chacun de ces syndicats pourra exiger de n'importe laquelle d'entre les personnes ci-dessus visées l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Chapitre VI

ASSURANCES

Article 134

Le Syndicat sera assuré contre :

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

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

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

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

Une assurance spéciale sera prise pour les aire de jeux des enfants. Le Club chargé de l'Administration des équipements sportifs devra s'assurer pour les risques propres à ses installations.

Article 135

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incobera le paiement des primes. Ils 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 résolutions de l'Assemblée Générale.

Article 136

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes, mais auraient seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 137

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Cette assurance devra être faite à une Compagnie agréée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou à l'une des compagnies choisies par l'Assemblée des copropriétaires.

Article 138

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic du syndicat assuré, à charge par lui de les répartir entre les intéressés.

Article 139

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer 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 reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chapitre VII

Dispositions communes

Article 140

Les notifications et mises en demeure présentement prévues tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires, de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'article 128 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Chapitre I

Modifications du règlement de copropriété

Article 141

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées, savoir :

- Si elles relèvent de l'objet d'un seul syndic par l'assemblée générale des copropriétaires membres de ce syndicat.

- Si elles relèvent de l'objet de plusieurs syndicats : par les décisions uniformes adoptées par les assemblées générales des copropriétaires membres des syndicats intéressés.

En outre, l'assemblée générale de chaque syndicat pourra dans les limites fixées par la loi, insérer au règlement des dispositions qui lui seront propres à la condition de faire de ces dispositions des articles distincts indiquant nettement à quel syndicat elles s'appliquent.

Article 142

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

Article 143

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

Article 144

De même la répartition des charges ne peut être édifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 145

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

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

En conséquence :

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

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

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus ci-dessus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

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

statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chapitre II

Actes d'acquisition et de disposition

Section I - Actes d'acquisition

Article 146

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

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

Article 147

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

Section 2 - Actes de disposition

Article 148

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

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

Article 149

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou règlementaires telles que celles relatives à l'Etablissement des cours communes, d'autres servitudes ou à la cession des droits de mitoyennetés, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à

défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 150

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

Article 151

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.

Section 3 - Faculté d'abandon

Article 152

Chaque copropriétaire aura toujours le droit d'abandonner au Syndicat des copropriétaires le lot dont il est propriétaire.

Au cas où il serait propriétaire de plusieurs lots, cette faculté pourra s'exercer sur un ou plusieurs lots.

Cet abandon devra, évidemment, porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est-à-dire, notamment sur les parties privées, la quote-part de parties communes et tous autres droits pouvant y être attachés.

Cette faculté ne pourra s'exercer qu'à la condition que ledit lot soit libre de location, occupation ou autres droits réels quelconques, qu'il ne soit grevé d'aucune servitude du chef du copropriétaire usant de cette faculté et de ses prédécesseurs (à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée, ou celles préexistantes à ce règlement) et n'ait subi aucun démembrement de la propriété.

Cet abandon ne l'affranchira pas pour le passé des charges dues en raison de la propriété dudit lot, et l'abandon ne sera possible et ne prendra effet que du jour où il aura soldé la totalité des charges dont il est débiteur en raison de cette propriété.

En cas d'exercice de cette faculté, l'abandon prendra effet de quinze jours après l'envoi par le copropriétaire au Syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de sa décision, et sous réserve qu'il ait satisfait à toutes les conditions découlant de cet abandon.

Dans ce cas-là, un acte authentique sera dressé pardevant notaire à la diligence du Syndic ou du copropriétaire dans les plus brefs délais pour que cette mutation soit publiée au bureau des Hypothèques.

Tous les frais, droits fiscaux et honoraires résultant de cet abandon et des actes dressés pour y parvenir, seront à la charge du copropriétaire exerçant cette faculté.

Chapitre III

Amélioration - Addition - Surélévation

Article 153

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

"Article 30. L'Assemblée Générale des copro-
"priétaires statuant à la double majorité prévue à l'arti-
"cle 26 (c'est-à-dire à la majorité des membres du syndi-
"cat représentant au moins les trois quarts des voix) peut
"à condition qu'elle soit conforme à la destination de
"l'immeuble, décider toute amélioration telle que la trans-
"formation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement
"existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement
"de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de
"tels locaux.

"Elle fixe alors à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités
"prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avanta-
"ges 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 éle-
"vée.

"Elle fixe à la même majorité, la répartition
"des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de rempla-
"cement des parties communes ou des éléments transformés
"ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisa-
"tion prévue à l'article 25b, 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 "premier ci-dessus; le tribunal fixera en outre les condi-"tions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront "utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il "est possible d'en réserver à l'usage à ceux des copro-"priétaires qui les ont exécutées, les autres copropriété-"taires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en "versant leur quote-part du coût de ces installations éva-"lué à la date où cette faculté est exercée.

"Article 31. Aucun des copropriétaires ou de "leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, "même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux "régulièrement et expressément décidés par l'assemblée "générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Article 32. Sous réserve des dispositions de "l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires "à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, "au paiement des travaux à la charge des indemnités pré-"vues à l'article 36 ainsi qu'aux dépenses de fonctionne-"ment, d'administration, d'entretien et de remplacement "des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Article 33. La part du coût des travaux, des "charges financières et les indemnités incombant aux co-"propriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la déci-"sion prise peut n'être payée que par annuités égales au "dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas con-"tracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, "les charges financières dues par les copropriétaires "payant par annuités sont égales au taux d'intérêt en "matière civile.

"Toutefois les sommes visées au précédent alinéa "deviennent 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.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas ap-"plicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le "respect d'obligations légales ou règlementaires.

"Article 34. La décision prévue à l'article 30 "n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, "dans le délai prévu à l'article 42 alinéa deux, saisi le "tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître "que l'amélioration décidée présente un caractère somptuai-"re eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la desti-"nation de l'immeuble.

"Article 35. La surélévation ou la reconstruc-
"tion 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 un bâtiment existant exige, outre la majo-
"rité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires
"de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et si l'im-
"meuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par
"une assemblée générale spéciale des copropriétaires des
"lots composant le bâtiment à surélever statuant à la
"majorité indiquée ci-dessus.

"Si le règlement de copropriété stipule une
"majorité supérieure pour prendre la décision prévue à
"l'alinéa précédent cette clause ne peut être modifiée
"qu'à cette même majorité.

"Article 36. Les copropriétaires qui subissent
"un préjudice par suite de l'exécution des travaux en
"raison, soit d'une diminution définitive de la valeur
"de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même
"s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à
"une indemnité.

"Cette indemnité qui est à la charge de l'ensem-
"ble des copropriétaires est répartie s'il s'agit de tra-
"vaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30,
"la proportion de la participation de chacun au coût des
"travaux, et s'il s'agit de travaux de surélévation pré-
"vus à l'article 35 selon la proportion initiale des droits
"de chacun dans les parties communes.

"Article 37. Toute convention par laquelle un
"propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un
"des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le
"droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas
"été exercé dans les dix années qui suivent ladite conven-
"tion.

"Si la convention est antérieure à la promulgatio
"de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite
"promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat
"peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'op-
"poser à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le
"titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la ré-
"serve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation
"de la présente loi et comportant réserve de l'un des
"droits visés ci-dessus, doit indiquer à peine de nullité,
"l'importance et la consistance des locaux à construire et
"les modifications que leur exécution entraînerait dans
"les droits et charges des copropriétaires.

Chapitre IV

Reconstruction

Article 154

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée, et le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

Chapitre V

Modification des structures juridiques

Article 155

CONSTITUTION DE COPROPRIETES DISTINCTES

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors mise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

TITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

Article 156

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au deuxième bureau des Hypothèques de VERSAILLES, conformément à la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, et aux dispositions légales sur la réforme de la publicité foncière.

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

Article 157

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS

L'an MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX.
Le douze mars.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.