

Formalité de publicité

Taxe	390
Salaire	50

du 24 AVR. 1985

Vol. 1929 n° 23

Dépôt	Vol 98
	n° 135

Pierre OSMOND - Bernard OLIVIER
 MAURICE PERLEMOINE - ENGERRAN
 NOTAIRES ASSOCIES
 14800 DEUVILLE

Recpt de la ppte et Etat Descriptif de Division
du 19/4/85

DF 390,00

Sol 50,00

440,00

19 AVRIL 1985

DEPOT DE REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Par la S.C.F. DE BLONVILLE-BENERVILLE

(Immeuble "LE PAVILLON FLEURI")

Tableau
pages 19 et 21.

Rappel de servitudes

S.M.C.

DEAUVILLE

PARDEVANT Me Pierre OSMOND

Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Pierre OSMOND, Bernard OLIVIER et Maurice PERLEMOINE ENGERRAN, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de Deauville (Calvados) soussigné,

A COMPARU

Madame HDINVILLE Colette Renée Suzanne, Agent Immobilier, demeurant à Bénerville-sur-mer (Calvados), Avenue de la République, en instance de divorce de M. ANNEE Serge Pierre Désiré,

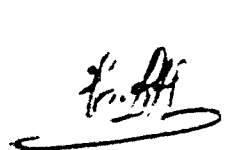
285
2434

Agissant en sa qualité de seul Administrateur de la Société Civile Particulière dénommée "SOCIETE CIVILE FONCIERE DE BLONVILLE-BENERVILLE", au capital de deux mille francs, dont le siège social est à Bénerville-sur-mer, constituée pour une durée de vingt ans aux termes d'un acte reçu par Me VINCENT, Notaire à Villers s/Mer, le 22 Septembre 1923, prorogée pour une durée de cinquante ans, soit jusqu'au 22 Septembre 1993, aux termes d'un acte reçu par ledit Me VINCENT le 4 Septembre 1953; ladite Société non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés,

Ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date du dix Avril 1985, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

LAQUELLE, à-qualités, a, par ces présentes, déposé au Notaire associé soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'OFFICE NOTARIAL DE DEAUVILLE, à la date de ce jour, en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière prévues par le décret du 4 Janvier 1955 :

- L'Original d'un règlement de copropriété, contenant état descriptif de division, et, en annexe, le tableau récapitulatif des charges, en date à Deauville de ce jour, dressé par Monsieur ZARIFIAN, Géomètre-Expert à Deauville, et approuvé par la comparante à-qualités, aujourd'hui même; lequel règlement de copro-

 |

S.M.C.

DEAUVILLE

priété - état descriptif de division concerne un immeuble sis à BLONVILLE-sur-MER (Calvados), à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la rue Sainte-Adèle, dénommé "LE PAVILLON FLEURI".

La comparante, ès-qualités, reconnaît expressément que les signatures et paraphe apposés sur ces règlement de copropriété et tableau récapitulatif émanent bien d'elle. Elle déclare que lesdites pièces ont été dactylographiées par M. ZARIFIAN, conformément à sa volonté, sur cinquante-six feuilles de papier timbré à quatorze francs.

- Et l'original du plan de copropriété.

Pour se conformer aux prescriptions du décret du 4 Janvier 1955, la comparante, ès-qualités, a établi ainsi qu'il suit la désignation complète et l'origine de propriété relatives à l'immeuble dont il s'agit, faisant l'objet du règlement de copropriété-état descriptif de division sus-énoncé.

Désignation

Commune de BLONVILLE S/MER (Calvados)

Un IMMEUBLE sis à BLONVILLE-sur-MER (Calvados), rue du Général Leclerc et rue Sainte-Adèle (voie privée) à l'angle de ces deux voies, figurant au cadastre rénové de ledite commune sous les relations suivantes :

JFC

- Section AB N° 55 pour.....: 8a 08ca
- Section AB N° 56 pour.....: 3a 96ca
- Total: douze ares quatre centiares, ci.: 12a 04ca

En ce comprise la surface de la moitié de l'assiette de la rue Sainte-Adèle devant la propriété qui a une surface nette de 1103 m2 environ.

L'ensemble immobilier sera composé à son achèvement:

- d'un bâtiment édifié en façade sur l'avenue du Général Leclerc, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble, avec annexes en arrière composées de simples rez-de-chaussée, le tout dénommé "Bâtiment A";
- d'un immeuble à construire en façade sur l'avenue Sainte-Adèle, qui sera élevé sur sous-sol d'un rez-de-

f. dH ↓

DEAUVILLE

chaussée et trois étages, et sera dénommé "Bâtiment B";
Etant ici précisé que le bâtiment à construire constituera provisoirement un seul lot de copropriété qui sera ultérieurement subdivisé en autant de lots que nécessaire, sans l'accord des propriétaires des autres lots, et les tantièmes des parties communes affectés aux lots issus de la subdivision formeront ensemble le même nombre de tantièmes attachés au lot constituant l'ensemble du bâtiment. Les éléments du bâtiment qui, après subdivision, ne présenteraient pas d'utilité privative seront réputés "parties communes spéciales" aux seuls propriétaires des lots issus de la subdivision.

Le Bâtiment A comprend, desservi par 2 cages d'escalier dénommées "cage a" et "cage b" :

- . au rez-de-chaussée: 9 locaux commerciaux avec dépendances;
- . au 1er étage : 4 appartements;
- . au 2ème étage: 3 appartements.

Le Bâtiment B comprendra, desservi par une cage d'escalier et un ascenseur :

- . au sous-sol: des caves;
- . au rez-de-chaussée : des emplacements pour voitures automobiles;
- . à chacun des 1er, 2ème et 3ème étages : des locaux d'habitation dont le nombre n'est pas encore déterminé.

Le surplus du terrain sera aménagé en jardins et espaces verts, voies et allées de circulation pour piétons et voitures, emplacements de stationnement pour voitures automobiles.

Ainsi, au surplus, que cet ensemble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, y compris tous immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Sur l'Urbanisme

I - A la date du 28 Mars 1985 la Mairie de Blonville s/Mer a délivré à M. ZARIFIAN, Géomètre-Expert susnommé, une note de renseignements d'urbanisme portant le numéro

Z. Zarifian

CDD14 dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

°A - DRIT DE PREEMPTION -

°Le terrain est situé dans une zone d'intervention foncière (Z.I.F.),

°Bénéficiaire du droit de préemption :

°Le DISTRICT.

°B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN -

°Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone UA, approuvé le 29.6.84.

°E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES -

°Rue du Général Leclerc : voie soumise à un plan d'alignement.

°Terrain compris dans un périmètre sensible - non compris dans une zone de préemption (Art. L 142.1 et R.142.3 du Code de l'Urbanisme)."

2 - En outre, la Mairie de Blonville s/Mer a délivré, à la date du 20 Mars 1985, l'attestation ci-après littéralement rapportée :

°Le MAIRE DE BLONVILLE-SUR-MER soussigné
°ATTESTE

°Que la propriété Société Civile Foncière de Blonville-Bénerville est sise au N° 4 de la rue du Général Leclerc et au N° 2 de la rue Sainte-Adèle, code voie ou lieudit 0800F & 0400 W.

°Elle est située, à l'égard du POS, dans la zone UA, qui stipule en son article UA6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : "Les façades des constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, afin d'harmoniser ces alignements avec les constructions existantes sur les parcelles contiguës, les façades nouvelles peuvent être, le cas échéant, implantées à une distance de l'alignement qui n'excédera pas 6 m sans être inférieure à 2 m. Dans ces cas, les saillies par rapport à la façade sont limitées à 2 m.

°Elle n'a pas fait l'objet d'un arrêté de périmètre

J. L. H.

DEAUVILLE

ou d'insalubrité.

"La présente attestation a été délivrée ce jour, 20 Mars 1985, en vue de faire valoir ce que de droit."

Ces pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

Origine de Propriété

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartient à la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE BLONVILLE-BENERVILLE, par suite des faits et actes ci-après relatés :

- Les constructions, pour les avoir fait édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur,

- Et le terrain, savoir :

. Une contenance d'environ 649 m², pour lui avoir été apporté par Monsieur René Edmond HOINVILLE, propriétaire et horticulteur, demeurant à Bénerville, aux termes d'un acte reçu par Me VINCENT, Notaire à Villers s/Mar, le 22 Septembre 1923, contenant les statuts de ladite Société.

Ledit immeuble a été évalué dans ledit acte à la somme de 45.000 Francs.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de Pont-l'Evêque le 22 Octobre 1923, volume 1987 N° 2.

. Et le surplus, soit une contenance d'environ 649m², au moyen de l'acquisition que ladite Société en avait faite de M. René Edmond HOINVILLE, propriétaire-horticulteur, et Madame Fernande Marie Charlotte TESNIERE, son épouse, demeurant ensemble à Bénerville, aux termes d'un acte reçu par Me VINCENT, Notaire susnommé, les 12 et 25 Août 1930.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quarante-cinq mille francs, payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage sur l'état-civil des vendeurs.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de Pont-l'Evêque le 12 Septembre 1930, volume 2255 N° 14.

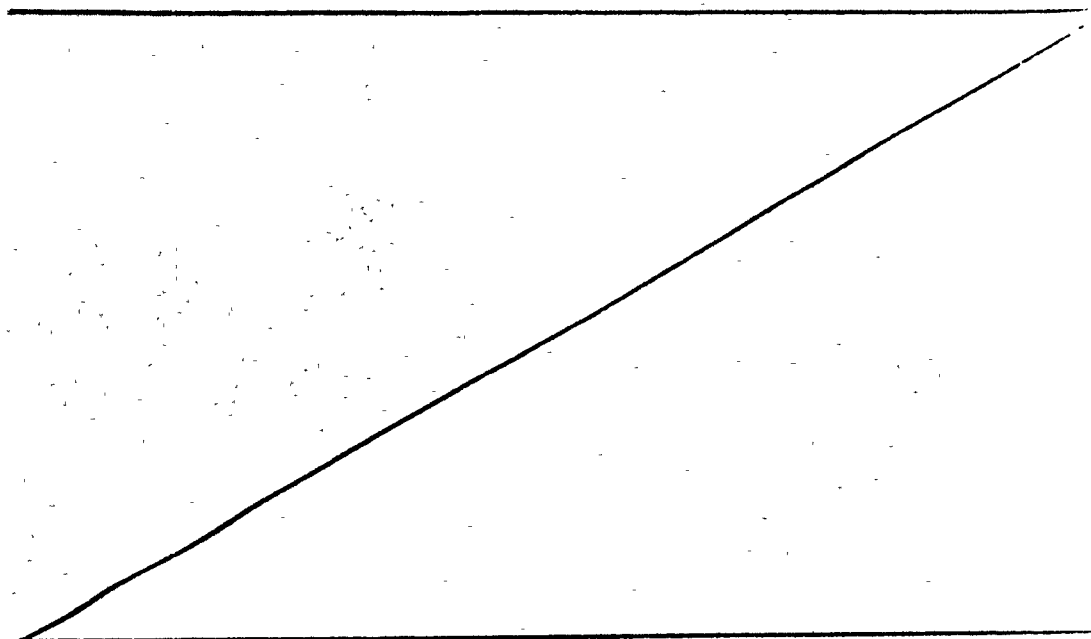
L'état délivré sur cette transcription le même jour a révélé diverses inscriptions depuis radiées.

L. H.
↓

DEAUVILLE

S.M.C.

DEAUVILLE



Origine antérieure

Aux mains de Monsieur HOINVILLE

Ledit immeuble dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre M. HOINVILLE, susnommé, et son épouse née Fernande Marie Charlotte TESNIERES, pour avoir été acquis par M. HOINVILLE au cours et pour le compte de ladite communauté, de M. Jean François Léon DUCHEMIN, propriétaire, et Madame Léonie Berthe VIERME, son épouse, demeurant ensemble à Blenville aux termes d'un acte reçu par Me HOULE, Notaire à Deauville, et Me DEBLED, Notaire à Pont-l'Evêque, le 21 Octobre 1920, transcrit au bureau des Hypothèques de Pont-l'Evêque le 8 Novembre 1920, volume 1856 N° 21.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit contrat.

M. HOINVILLE n'avait pas fait remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, en raison des déclarations d'état-civil faites par les vendeurs audit contrat, savoir :

6. AH ↓

DEUVILLE

- Que M. DUCHEMIN, auquel appartenait en propre ledit terrain, était marié en premières noces avec son épouse vendresse et soumis au régime de la communauté aux termes de leur contrat de mariage passé devant Me DEBLED, Notaire susnommé, le 8 Décembre 1909, lequel ne contenait aucune clause restrictive ou prohibitive de la capacité civile de l'épouse.

- Qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, comptables ou caution de comptables de deniers publics et que M. DUCHEMIN n'était possible que de l'hypothèque légale de Mme DUCHEMIN de laquelle hypothèque ledite dame s'était désistée en faveur de l'acquéreur aux termes dudit contrat.

TELLE est l'origine de propriété que le Notaire associé soussigné a pu établir sur les titres et renseignements qui lui ont été fournis par la comparante.

Sur les servitudes

Aux termes de l'acte reçu par Me VINCENT, Notaire susnommé, le 22 Septembre 1923, contenant les statuts de la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE BLONVILLE-BENERVILLE, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

"A cet égard, M. HOINVILLE déclare qu'il n'a, personnellement, créé aucune servitude sur ledit immeuble, mais qu'aux termes du cahier de charges dressé par Me GONTIER, Notaire à Villers s/Mer, le 2 Juillet 1904 (sur les bases duquel Madame DUCHEMIN avait acquis le terrain dont s'agit), il a été stipulé ce qui suit relativement à l'avenue Sainte-Adèle :

"Les adjudicataires devront entretenir à leurs frais, d'une manière convenables et avec des matériaux appropriés, la partie de l'avenue Sainte-Adèle comprise dans leurs lots.

"Ils devront aussi établir à leurs frais et en bon état des trottoirs avec caniveaux dans toute l'étendue des terrains à eux adjugés.

"Ces trottoirs partiront de la ligne de clôture que les adjudicataires devront également faire établir sur les terrains par eux acquis d'ici au 1er Juin 1905, de façon que la chaussée conserve toujours sa largeur actuelle de quatre mètres

DEAUVILLE

"cinquante centimètres.

"Ils devront supporter à perpétuité et sans indemnité le passage à toute heure du jour et de nuit, à pied ou en voiture légère au profit des représentants de M. BERNARD, actuels et futurs. De leur côté, les adjudicataires pourront exercer les mêmes droits sur le surplus de la même avenue pour accéder à la route de Trouville à Villers et à la rue de la Mer.

"Les adjudicataires ne pourront refuser de laisser faire sur la partie d'avenue comprise dans leurs lots tous travaux que les représentants à tous titres de M. BERNARD jugeraient utiles, comme notamment :

"D'y faire creuser tous canaux et poser tous tuyaux pour l'écoulement et la conduite des eaux et du gaz,

"D'y établir toutes fontaines et appareils d'éclairage, lesquels fontaines, bornes fontaines et appareils d'éclairage pourront être placés et scellés contre les murs, palissades ou constructions que chacun des propriétaires ferait édifier sur l'avenue en question.

"Enfin, les adjudicataires ne seront tenus personnellement que comme propriétaires des suites ultérieures des obligations qui précèdent, lesquelles comme services fonciers passeront avec les immeubles qu'elles concernent aux détenteurs successifs d'adits immeubles.

"Il est ici rappelé que pareilles stipulations ont été faites dans les ventes sus-énoncées consenties à M. BERSON et à M. et Mme MARIE.

"Dans le cas où les futurs adjudicataires feraient édifier des constructions sur les lots à vendre, ils devraient réparer les dégâts que les charrois nécessités par ces constructions occasionneraient à l'avenue Sainte-Adèle.

"Les stipulations qui précèdent ont été rappelées au contrat de vente par M. et Mme DUCHEMIN à M. HDINVILLE, et il a été ajouté :

"M. HDINVILLE n'aura aucun droit de sortie ou de circulation sur l'avenue particulière bornant de côté Est le terrain vendu."

L. H.

S.M.D. 1520

"Il est ici fait observer que cette avenue particulière longe le terrain restant appartenir à M. MOINVILLE."

DEAUVILLE

1965

Par le seul fait des présentes, les acquéreurs des lots de l'ensemble immobilier seront subrogés, tant activement que passivement, dans les droits et obligations de la SOCIETE CIVILE FONCIERE de BLONVILLE-BENERVILLE pouvant résulter des stipulations ci-dessus rapportées, sans recours contre ladite Société.

Déclarations d'état-civil et autres

La comparante, ès-qualités, déclare :

- Que la Société qu'elle représente est française et a son siège social en France,
- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens ci-dessus désignés, par suite d'interdiction, de faillite, de règlement judiciaire, de confiscation totale ou partielle de ses biens, d'existence de droit de préemption, de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale ou de toutes autres raisons,
- Que l'immeuble ci-dessus désigné n'a pas frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre,
- Qu'il comporte actuellement tous les équipements sanitaires et de confort répondant aux normes minimales d'habitabilité,

Et que, de ce fait, il ne se trouve pas soumis aux causes d'interdiction de mise en copropriété prévue par la loi du 4 Avril 1953, du décret du 9 Novembre 1968 pris pour l'application de la loi du 12 Juillet 1967.

La comparante déclare en outre que l'immeuble ci-dessus désigné est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Publication

Une expédition du présent acte de dépôt sera publiée au bureau des Hypothèques de PONT-L'ÉVÊQUE.

A. H.



SMD 14-0-0

DEAUVILLE

AVR 1955

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, la comparante, ès-qualités, donne tous pouvoirs à Mademoiselle THILLAIS Denise, Clerc de Notaire, domiciliée à Deauville, 61 rue Désiré Le Hoc, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état-civil.

Election de domicile - Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la comparante, ès-qualités, fait election de domicile à DEAUVILLE, au siège de l'Office Notarial.

Cette election de domicile est attributive de juridiction.

Annexes

Demeureront ci-annexés, après avoir été certifiés véritables par la comparante, ès-qualités, et revêtus de la mention d'usage par le Notaire associé soussigné :

- 1°) L'original du règlement de copropriété de l'immeuble sus-désigné,
- 2°) Le plan de ladite copropriété,
- 3°) la note de renseignements d'urbanisme,
- 4°) Et l'attestation délivrée par la Mairie de BLONVILLE S/MER.

Frais

Les frais du présent acte et ceux y relatifs, y compris le coût des formalités de publicité seront acquittés par la SOCIETE CIVILE FONCIERE de BLONVILLE-BENERVILLE qui s'y oblige, par son représentant.

DONT ACTE, rédigé sur dix Pages,

Fait et passé à Deauville,
En l'Office Notarial,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ,

Le dix neuf Avril -

Et, après lecture faite, la comparante ès-qualités a signé avec le Notaire associé.

Sans
dane,

Nul ./.

145

L. Denise Thillais

RDHOM

REGLEMENT DE COPROPRIETE
 d'un Ensemble Immobilier
 sis à BLONVILLE-SUR-MER
 dénommé "Résidence Le Pavillon Fleuri"

=====

PARTIE PRELIMINAIRE

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article Premier

DESIGNATION - Le présent règlement de copropriété s'appliquera à un immeuble sis à BLONVILLE-SUR-MER (Calvados), rue du Général Leclerc et rue Sainte Adèle (voie privée) à l'angle de ces 2 voies, figurant au Cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

<u>Section AB n° 55 :</u>	<u>8 ares 08 centiares</u>
<u>Section AB n° 56 :</u>	<u>3 ares 96 centiares</u>
 Total :	 <u>12 ares 04 centiares</u> =====

En ce compris la surface de la moitié de l'assiette de la rue Sainte Adèle devant la propriété qui a une surface nette de 1103 mètres carrés environ.

Article 2

DESCRIPTION - L'ensemble immobilier sera composé à son achèvement :

- d'un bâtiment édifié en façade sur l'avenue du Général Leclerc, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble, avec annexes en arrière composées de simples rez-de-chaussée, le tout dénommé "Bâtiment A" ;

- d'un immeuble à construire en façade sur l'avenue Sainte Adèle, qui sera élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et trois étages, et sera dénommé "Bâtiment B".

Etant ici précisé que le bâtiment à construire constituera provisoirement un seul lot de copropriété qui sera ultérieurement subdivisé en autant de lots que nécessaire, sans l'accord des propriétaires des

autres lots, et les tantièmes des parties communes affectés aux lots issus de la subdivision formeront ensemble le même nombre de tantièmes attachés au lot constituant l'ensemble du bâtiment. Les éléments du bâtiment qui, après subdivision, ne présenteraient pas d'utilité privative seront réputés "parties communes spéciales" aux seuls propriétaires des lots issus de la subdivision.

Le Bâtiment A comprend, desservi par 2 cages d'escaliers dénommées "cage a" et "cage b" :

- . au rez-de-chaussée : 9 locaux commerciaux avec dépendances ;
- . au 1er étage : 4 appartements ;
- . au 2ème étage : 3 appartements.

Le Bâtiment B comprendra, desservi par une cage d'escalier et un ascenseur :

- . au sous-sol : des caves ;
- . au rez-de-chaussée : des emplacements pour voitures automobiles ;
- . à chacun des 1er, 2ème et 3ème étages : des locaux d'habitation dont le nombre n'est pas encore déterminé.

Lesurplus du terrain sera aménagé en jardins et espaces verts, voies et allées de circulation pour piétons et voitures, emplacements de stationnement pour voitures automobiles.

PLANS

Est demeuré ci-annexé, après mention, le plan représentant :

- l'ensemble à l'échelle du 1/500e,
- et les différents niveaux du bâtiment A à l'échelle du 1/100e,

dressé par Monsieur Michel ZARIFIAN, Géomètre-Expert D.P.L.G. - 13 rue Robert Fossorier à DEAUVILLE.

PREMIERE PARTIE

DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES" & "PARTIES COMMUNES"

DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 3

Les locaux et espaces, qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré, et comme tels constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels que notamment :

- les carrelages, dalles et en général tous les revêtements de sol et des cloisons séparatives ;
- les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros-oeuvres et structures qui dépendent des "parties communes") ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs, les vitrines et devantures des locaux commerciaux ;
- les barres d'appui des fenêtres, le garde-corps des balcons, des terrasses, loggias et assimilés ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closets, etc... ;
- les installations de la cuisine, éviers, etc... ;
- les placards et penderies ;

- les radiateurs de chauffage ;
- les appareils générateurs d'eau chaude ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), et tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure ainsi que les sonneries et installations téléphoniques.
- les escaliers intérieurs reliant des locaux privatifs superposés, appartenant au même copropriétaire.

Et, en résumé, tout ce qui étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots ci-après désignés, la désignation ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les "parties privatives" sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les lots quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

Article 4

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les divers copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

A - Parties communes générales :

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, bâti et non bâti, du terrain de l'ensemble immobilier ;
- les clôtures de toute nature en tant qu'elles dépendent de la

copropriété ;

- les entrées, passages, voies et allées de circulation pour piétons et voitures, à l'intérieur de la propriété, les jardins et espaces verts ;

- les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les bâtiments et notamment les tuyaux du tout-à-l'égout, les prises d'eau, les canalisations principales d'eau, d'électricité, avec leurs accessoires, y compris éventuellement le poste transformateur d'électricité, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments, depuis et y compris les branchements de tous ces réseaux sur les réseaux et canalisations de la commune et des services publics.

Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage des voies et allées de circulation et tous les ustensiles nécessaires à l'entretien des parties communes générales.

Les parties communes générales comprendront, en outre, tous les locaux et équipements dont l'usage serait commun à l'ensemble de tous les copropriétaires, tels que notamment le hall d'entrée et l'aire de circulation pour voitures du Bâtiment B lorsque celui-ci sera construit.

B - Parties communes spéciales à chaque bâtiment :

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments ci-dessus désignés, celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de l'ensemble de ces copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent notamment pour chaque bâtiment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative :

- les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments ;

- les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, etc... ;

- les planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;

- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, les murs, les couvertures des bâtiments, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

- les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, le gros-œuvre des balcons ou loggias ;

- les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes et souches de cheminées, etc...) y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci) ;
- les conduits de fumée et de ventilation avec leurs accessoires, encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul et même local privatif ;
- les gaines et câbles de téléphone, de télévision, de radio-diffusion ;
- les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'ensemble immobilier ;
- les colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité ;
- les branchements d'eau, d'électricité, d'égout, etc... sur les canalisations principales de l'ensemble immobilier ;
- les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
- les escaliers, leur cage et leur paliers (à l'exclusion des portes palières qui sont parties privatives), et tous dégagements communs desservant exclusivement le bâtiment considéré ;
- les compteurs d'eau et d'électricité particuliers à chaque bâtiment et en général les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux situés dans les bâtiments considérés, y compris leurs emplacements, sauf ceux situés à l'intérieurs d'un local privatif et destinés à son usage exclusif ;
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons (non compris éventuellement les tapis brosses sur les paliers d'entrée qui seront parties privatives) ;
- l'ascenseur, ses agrès et accessoires.

Article 5

Accessoires aux "Parties Communes"

Sont accessoires aux parties communes :

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

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux ;

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

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

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7 .

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est divisé en TRENTE lots, numérotés de la manière suivante :

- de 1 à 16 inclus pour les lots situés dans le bâtiment A,
- de 21 à 33 inclus pour les emplacements extérieurs pour voitures automobiles,
- 100 pour le lot constituant le bâtiment B.

La désignation des lots est établie dans le tableau synoptique ci-dessous établi. Ce tableau est divisé en six colonnes, savoir :

- colonne numéro 1 : Numéro des lots,
- colonne numéro 2 : Bâtiment,
- colonne numéro 3 : Escalier,
- colonne numéro 4 : Etage,
- colonne numéro 5 : Désignation des locaux,
- colonne numéro 6 : Quote-part des parties communes générales exprimée en DIX MILLIEMES.

Il est ici fait observer que :

1°/ les termes "jardin privatif, terrasse, balcon" s'entendent d'une manière abrégée pour les termes "la jouissance exclusive, particulière et perpétuelle de...", ces éléments gardant leur caractère de parties communes.

2°/ le lettrage des bâtiments, escaliers et numéros des lots contenus dans la désignation se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans schématiques susvisés ci-annexés, à l'exclusion de tous autres lettrages ou numérotages figurant sur les locaux ou sur d'autres plans et documents.

1	2	3	4	5	6
1	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique, arrière-boutique, water-closet et dégagement.	258
2	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique et arrière-boutique.	220
3	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique, arrière-boutique et water-closet.	199
4	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique, arrière-boutique, cuisine, débarras et dégagement.	357
5	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique, arrière-boutique, cuisine, douche et dégagement.	357
6	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique et la jouissance exclusive, particulière et perpétuelle d'une portion de cour située en arrière, avec faculté d'agrandir le rez-de-chaussée du bâtiment D dans cette cour.	404
7	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique, arrière-boutique, cuisine, salle d'eau avec water-closet et dégagement.	351
8	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique, arrière-boutique, une pièce, débarras et dégagement.	343
9	A	néant	R. de C.	Un local commercial composé d'une boutique, arrière-boutique, cuisine, water-closet et dégagement.	370
				A reporter :	2 859

1	2	3	4	5	6
				Report :	2 859
10	A	d	1er ét.	Porte à droite sur le palier, un appartement comprenant : entrée, 4 pièces, cuisine, salle de bains, salle d'eau, water-closet, dégagement.	719
11	A	a	1er ét.	Porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant : entrée, 4 pièces, cuisine, salle de bains, water-closet et dégagement.	591
12	A	b	1er ét.	Porte à droite sur le palier, un appartement comprenant : entrée, 3 pièces, cabine, cuisine, salle de bains, water-closet.	504
13	A	b	1er ét.	Porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant : entrée, 3 pièces, cuisine, salle de bains, water-closet.	527
14	A	a	2ème ét.	Un appartement composé de 6 pièces et dégagements à aménager.	388
15	A	b	2ème ét.	Porte à droite sur le palier, un appartement comprenant : entrée avec cuisinette, séjour, une chambre, salle de bains avec water-closet, rangement.	238
16	A	b	2ème ét.	Porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant : entrée, séjour avec cuisinette, une chambre, salle de bains, water-closet, rangement.	183
21	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
				A reporter :	6 021

1	2	3	4	5	6
				Report :	6 021
22	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
23	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
24	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
25	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
26	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
27	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
28	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
29	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
30	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
31	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
32	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
33	néant	néant	néant	Un emplacement extérieur pour voiture automobile.	12
100	B	unique	divers	Le droit de construire le bâtiment B, en façade sur la rue Sainte Adèle, devant comprendre à son achèvement un sous-sol divisé en caves, un rez-de-chaussée divisé en emplacements de voitures et 3 étages à usage de locaux d'habitation.	3 835
				Total : DIX MILLE Dix Millèmes	10 000

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété est établi conformément à la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux textes subséquents, afin :

- de fixer la destination de l'immeuble,
- de fixer les droits et obligations des copropriétaires,
- de fixer les charges générales et les charges particulières,
- d'organiser l'administration de l'immeuble,
- d'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises les décisions par le syndicat des copropriétaires.

Tout ce qui ne sera pas prévu par le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun à défaut de décisions prises par l'assemblée générale.

Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès la régularisation de la vente de l'un des lots de l'immeuble et à partir de l'achèvement de cet immeuble ; il sera obligatoire pour tous les copropriétaires d'une fraction quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause quels qu'ils soient.

Il en sera fait mention dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'immeuble et les nouveaux copropriétaires seront tenus à son exécution.

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation. Toutefois les lots numéros UN à NEUF sont à usage commercial.

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.

a) Occupation -

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 séparément à des personnes distinctes est interdite.

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.

Les animaux ne pourront errer seuls dans les parties communes. Les chiens devront être tenus en laisse. Tous dégâts, dégradations ou préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires qui seront seuls, tenus pour responsables des dégâts et dégradations causés aux choses communes par leurs animaux.

Toutefois, les lots n° 1 à 9 pourront être affectés à l'usage de tous commerces, à l'exception de ceux qui généralement pourraient apporter une gêne soit par les bruits qu'ils produiraient, ou les odeurs qui s'en dégageraient.

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 les 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 à 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 les voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres - balcons et terrasses -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les balcons et terrasses ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des 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.

d) Harmonie de l'immeuble -

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

La pose de stores est autorisée, même avec mention publicitaire pour les locaux commerciaux, sous réserve que la teinte adoptée figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

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.

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 extérieures -

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer à l'extérieur une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic.

g) Enseignes -

En plus des stores qui sont autorisés, les propriétaires des locaux commerciaux pourront apposer sur la façade de leurs locaux toutes enseignes de leur choix même lumineuses, en bandeau ou en drapeau, à la seule condition que leur rayonnement lumineux ne soit pas gênant pour les locaux d'habitation.

En outre, le promoteur conserve le droit de maintenir sur l'immeuble ou dans le jardin, toutes enseignes de son choix pour la vente de ses appartements pendant deux ans après la dernière vente.

h) Réparation - 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, emplacement de voiture et cave, 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) Entretien des canalisations d'eau et robinetteries -

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des 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 se produirait la fuite 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.

k) Responsabilités -

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.

l) Ramonages et chauffage -

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

L'utilisation des poêles 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 ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

m) Surcharge des planchers -

Il ne pourra être entreposé ni placé 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.

n) Modifications -

a/ Le propriétaire de chaque local pourra en modifier la disposition intérieure, mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend, ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties de propriété particulière des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge et prendre toutes mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

b/ Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir, à ses frais, des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux selon la disposition des lieux.

La réunion de plusieurs lots appartenant à un même propriétaire est autorisée, sous réserve de l'observation des stipulations ci-après pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence, avec faculté de rétablissement ultérieur de la situation originaire sous la même condition.

Il est renvoyé à ce qui sera dit ci-après sous l'article 23 pour ce qui concerne les modifications des lots de la division et des quotes-parts de charges en découlant.

D'autre part, il est stipulé que lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire, qu'il y ait ou non réunion effective des locaux en un seul lot nouveau, ledit propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'agit dans ses locaux privatifs et d'établir, si bon lui semble une clôture, telle qu'une porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes, ni les dispositions réglementaires et, notamment, de faire établir, s'il y a lieu une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, les travaux dont s'agit devant donner lieu au contrôle et à l'approbation prévus ci-avant par l'architecte de l'immeuble ainsi que par le syndic ou le gérant, avant l'achèvement de l'immeuble. Bien entendu, le copropriétaire aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs, mais il aura la faculté de rétablir à tout moment, à ses frais, les lieux dans leur situation originale, ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

o) Terrasses et balcons -

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses et balcons, seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

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

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

p) Emplacements de voitures et boxes -

Les copropriétaires de boxes à voiture auront la faculté de fermer ceux-ci par une cloison de brique ou un treillage à l'exclusion des cloisons de bois.

Ils pourront en outre les fermer sur l'aire de circulation par tous dispositifs en interdisant l'accès y compris une porte, mais ces éléments devront être d'un modèle unique défini en assemblée générale.

Cette faculté ne fait pas obstacle à la servitude de visite que les copropriétaires devront souffrir pour la visite et l'entretien des canalisations, regards d'eaux pluviales ou d'eaux usées, pompes de relevage, etc... situés dans les emplacements de voitures ou dans les boxes.

Seuls les emplacements complètement fermés pourront servir de caves ou de débarras.

La transformation d'un emplacement de voiture fermé ou non en atelier de réparation est formellement interdite.

Il ne pourra être fait aucun stockage de carburant ou de tous produits ou matières volatils ou inflammables et il est expressément interdit de procéder à des travaux mécaniques ou à des opérations de vidange ou de lavage.

Enfin, le stationnement de véhicules sur les aires de circulation communes est formellement interdit.

Le syndic et le syndicat des copropriétaires ne pourront être tenus pour responsables des vols ou détériorations pouvant survenir sur ou dans les véhicules en stationnement.

q) Emplacements extérieurs de voitures -

L'entretien, la vidange ou le lavage des véhicules est formellement interdit sur les emplacements ou aires de circulation.

Le syndic et le syndicat des copropriétaires ne pourront être tenus pour responsables des vols ou détériorations pouvant survenir sur ou dans les véhicules en stationnement.

Ces emplacements ne pourront servir à un autre usage ; en particulier le stationnement d'épaves, caravanes, etc... y est interdit ainsi que l'hivernage des bateaux.

r) Caves -

Elles ne pourront servir à un autre usage même en cas de réunion de plusieurs caves entre elles.

Aucun stockage de matière ou produit inflammable ou volatil ne pourra y être fait et leurs propriétaires souffriront la même servitude d'accès que pour les emplacements de voitures et boxes.

s) Interdictions -

En raison de l'isolation phonique des locaux de l'immeuble, il

est expressément interdit de remplacer les revêtements de sol par du parquet ou du carrelage sans l'accord de l'architecte et du syndic après achèvement de l'immeuble.

t) Réserves faites par le promoteur -

Tant qu'il restera propriétaire dans l'ensemble immobilier dont s'agit, le promoteur conserve le droit d'utiliser un des locaux à titre de bureau de vente, non seulement pour le présent ensemble immobilier mais également pour tous autres programmes immobiliers dont il s'occuperait ou dont il serait chargé. La société restant propriétaire d'un ou plusieurs lots de l'ensemble immobilier aura la possibilité, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires, de subdiviser les lots de copropriété restant lui appartenir ou de réunir plusieurs lots en un seul, ou de réunir des locaux d'un lot à un autre avant toute vente, sans toutefois que ces réunions, divisions ou modifications occasionnent un changement dans la quote-part des parties communes des autres lots de la copropriété. En outre, l'ensemble immobilier comportant des locaux dont l'achèvement ne sera pas simultané, les copropriétaires des lots situés dans le bâtiment A devront souffrir sans indemnité tous les troubles de jouissance consécutifs aux travaux de construction du bâtiment B et des emplacements extérieurs pour voitures automobiles, ainsi que tous travaux d'aménagement du Bâtiment A.

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'immeuble 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, les couloirs, aires de circulation communes et tous les locaux communs ne pourront en aucun cas servir de garage de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants, à l'exception des locaux qui pourraient être spécialement prévus à cet effet.

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

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

**Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dange-
reuse, insalubre ou malodorante.**

**En cas d'arrêt dans le fonctionnement du chauffage central, de
la minuterie ou de quelque service commun que ce soit et quelle
qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune récla-
mation.**

**Les jeux d'enfants sont interdits dans les espaces libres et jardins
communs ainsi que dans toutes les parties communes de l'immeuble. Il
est également interdit de laisser vagabonder les chiens et autres animaux**

**Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégra-
dations 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.**

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

TITRE III

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 11

**Les dispositions du présent chapitre ont pour objet de définir
les différentes catégories de charges et pour chacune de ces catégories
de fixer :**

- les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
- la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

**Il est précisé que jusqu'à la livraison de l'ensemble des bâti-
ments, les charges afférentes aux parties communes générales seront
réparties entre les seuls usagers bénéficiant d'un local achevé.**

CHARGES GENERALES

Article 11 a

1 - Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas

considérées comme spéciales aux termes des articles "11 b" à "11 f" du présent règlement, c'est-à-dire :

a/ 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 dernières, le service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b/ Services communs - les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures.

Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité y compris le transformateur et son local, à moins que ces derniers éléments soient pris en charge par Electricité de France ;

- des réseaux d'égouts et d'assainissement.

Les frais d'entretien et de réparation des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage, y compris les frais d'entretien du hall d'entrée et de l'aire de circulation pour voitures du bâtiment B.

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réparation des jardins (à l'exception des jardins privés), espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins et espaces libres, ainsi que des passages, allées, dégagements.

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment, les frais d'éclairage, d'eau, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères.

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application des dispositions du chapitre "risques civils et assurances".

Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical.

- salaires de gardiens et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales

et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

Cette énumération n'est pas limitative.

2 - Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé, colonne numéro 3.

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

Article 11 b

1 - Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments composant l'ensemble immobilier comprennent, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties des bâtiments, aux canalisations, gaines, conduits, branchements constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment définies ci-dessus,

- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif,

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

Par ailleurs, les propriétaires de locaux situés au-dessus du point d'engorgement des canalisations, des conduits des cabinets d'aisances ou des descentes des eaux ménagères, seront, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée, présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgeement.

- les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment,
- les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment,
- la location, la pose et l'entretien des compteurs particuliers à chaque bâtiment, et, généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments.

2 - Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les copropriétaires de chaque bâtiment dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé, colonne numéro 4.

CHARGES D'ESCALIER

Article 11 c

1 - Définition

Ces charges comprendront :

- les frais entraînés par le ravalement des cages d'escaliers et des paliers, couloirs et dégagements des étages, en ce compris, dans le cas d'un ravalement général les frais de peinture de la face extérieure des portes palières, bien qu'elles soient "parties privatives" ;

- les frais d'entretien courant et de nettoyage des cages d'escaliers et des paliers, couloirs et dégagements, ainsi que ceux entraînés par l'entretien ou le remplacement du revêtement du sol de ces parties communes.

2 - Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les copropriétaires concernés dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé, colonnes 5 et 6.

CHARGES DE CHAUFFAGE

Article 11 d

1 - Définition

S'il est installé un chauffage collectif dans le bâtiment B, il sera électrique et comprendra un circuit de base maintenant en permanence les appartements à une température de plus 8° environ, et un circuit privatif pour élévation des températures entre plus 18° et plus 22°, suivant les locaux et les dispositions réglementaires en vigueur.

Les frais de chauffage comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage de base à l'exclusion des radiateurs qui sont parties privées, ainsi que le prix de l'électricité consommée par ledit circuit.

2 - Répartition

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires dans les proportions qui seront définies entre les lots issus de la subdivision du lot n° 100, à la construction du bâtiment B.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leur propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront pas.

Les dépenses de chauffage central afférentes aux parties communes au prorata de leur surface de chauffe seront portées aux charges communes des bâtiments.

CHARGES D'ASCENSEUR

Article 11 e

1 - Définition

Ces charges comprennent les frais entraînés par l'entretien, les réparations ou le remplacement de l'ascenseur, ses agrès et accessoires,

le prix de l'électricité consommée pour son fonctionnement ainsi que les frais dus au titre de l'assurance spéciale le concernant.

2 - Répartition

Les charges d'ascenseur seront réparties entre les copropriétaires concernés dans les proportions qui seront définies entre les lots issus de la subdivision du lot n° 100, à la construction du bâtiment B.

CHARGES D'EAU FROIDE

Article 11 f

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

Elles ne seront considérées comme charges spéciales que s'il est posé des compteurs individuels d'eau froide en fonction soit d'une décision de l'assemblée générale, soit des textes réglementaires en vigueur.

Jusqu'à l'installation de compteurs individuels dans les appartements, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

Dans l'hypothèse où des compteurs individuels seraient installés dans chaque appartement, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à sa consommation d'eau froide selon les indications de ceux-ci quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles, à moins que la Compagnie des Eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général d'eau froide de l'immeuble, sera portée au compte des charges communes générales.

PARTICULARITES

Article 11 g

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges dans l'une ou l'autre des catégories par leur fait, celui de leurs ayants-droit ou ayants-cause supporteraient seuls le surplus de dépenses ainsi occasionné.

REPRISE DES VESTIGES**Article 12**

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, 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 des travaux.

TITRE III**MUTATIONS DE PROPRIETE & DE JOUISSANCE****CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES****CHAPITRE I****OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS****Article 13**

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 PROPRIETE****Article 14**

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 REGLEMENT DE COPROPRIETE****& DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION****Article 15****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 16

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.

Article 17

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

SECTION II

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - OBLIGATIONS AUX CHARGES

Article 18

En cas de la mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de 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, de sommes versées à titre d'avance ou de provision.

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

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

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

§ 2 - INFORMATION DES PARTIES

Article 19

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

a/ les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

b/ éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

§ 3 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX

DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Article 20

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

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

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

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu

compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic 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 limités, 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 par l'ancien propriétaire.

SECTION III

NOTIFICATION DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

Article 21

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'article 50 du présent règlement.

Article 22

ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX PROPRIETAIRES - 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 son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION IV

MODIFICATION DES LOTS

Article 23

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 57 du présent règlement.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différentes publiés au fichier immobilier.

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

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

1°/ au syndic de la copropriété alors en fonction ;

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

Le coût de ces expéditions et l'acte de dépôt au rang des Minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Article 24

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 le syndic de la location par lui consentie.

Article 25

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

Article 26

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 27

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

& DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 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, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

TITRE IV**ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES****CHAPITRE I****SYNDICAT****Article 28**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au Chapitre I du Titre V.

Article 29

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

Article 30

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Article 31

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

Article 32

Son siège est dans l'immeuble.

CHAPITRE II**ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES****SECTION I****EPOQUE DE REUNIONS**

Article 33

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard 3 mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 34

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

Article 35

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

Article 36

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 sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION II**CONVOCATIONS****§ 1 - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE****Article 37**

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 38

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967.

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.

§ 2 - CONTENU DES CONVOCATIONS

DOCUMENTS ANNEXES

Article 39

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

Article 40

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 99a, 23 (alinéa 2), 99b, 95 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la Loi du 10 Juillet 1965.

4°/ les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 103, 100, 102, 70 & 80 du présent règlement.

5°/ le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 82 (alinéa 2), 59 & 58c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 & 2), 35, 37 (alinéas 3 & 4) et 39 de la Loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Article 41

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire 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 - DE LAI DE CONVOCATION - FORME

Article 42

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 94 du présent règlement.

§ 5 - PERSONNES A CONVOQUER

Article 43

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : 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 comme prévu à l'article 50.

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 com-

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

A l'égard du syndic, 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 44

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 45

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 40 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 58 (dernier alinéa) du présent règlement, si l'ordre de jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre de jour de la précédente.

SECTION III

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 46

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

Article 47

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

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 38 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 48

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

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

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

Article 49

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 54, 55, 56 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 50

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'entre eux ou du syndic.

Article 51

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 40 & 41 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 52

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 IV

VOIX - MAJORITE

Article 53

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

Article 54

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 55

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

Article 56

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, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 57

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 58

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 ;
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus

obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

c) l'autorisation donnée à certains 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 majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 59

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

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à tout 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 60

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

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la Loi du 10 Juillet 1965.

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 défailants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défailant, 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 42, alinéa 2, de la Loi du 10 Juillet

1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

Article 61

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

Article 62

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 96 du présent règlement.

Article 63

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

CHAPITRE IV

SYNDIC

SECTION I

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Article 64

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

Article 65

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 58 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 prévues par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas 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 précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 66

L'assemblée fixe la durée des fonctions du syndic.

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

Elle ne peut excéder trois ans.

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

Article 67

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 68

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

Article 69

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 17 Mars 1967.

Article 70

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 57 du présent règlement.

Article 71

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 33 ci-dessus, Monsieur Pascal VERGER à HONFLEUR ----- exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à

une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens de Paris.

SECTION II

ATTRIBUTIONS

Article 72

Règles générales - Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

Article 73

TRAVAUX URGENTS

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 83 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 74

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 75

LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 21 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 76

ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles premier à trois du décret du 17 Mars 1967, 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 77

COMPTABILITE

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'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 78

AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 83 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 79

DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, 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 80

CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Article 81

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 à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque 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.

SECTION III

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Article 82

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 58 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 59 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 83

AVANCES - PROVISIONS - Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faire des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

Cette avance sera réajustée, en plus ou moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent.

2° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve

des décisions de l'assemblée générale ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

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

4° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III & IV de la Loi du 10 Juillet 1965, 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 84

INTERETS DE RETARD - Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat.

Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 85

RECOUVREMENT DES FONDS - Les dispositions des articles 819, 821, 824 & 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 86

SURETES - Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Article 87

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus soli-

dairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

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

CHAPITRE VI

ASSURANCES

Article 88

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 ou 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.

Article 89

Les questions relatives aux assurance seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou les compagnies.

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

Article 90

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

Article 91

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 92

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, à charge par celui-ci d'en effectuer le dépôt en banque, au compte ouvert au nom de la copropriété.

Article 93

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer 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 94

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété 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 81 du présent règlement de copropriété.

TITRE V**DECISIONS EXTRAORDINAIRES****CHAPITRE I****MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE****Article 95**

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 96

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

Article 97

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un 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 98

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

Article 99

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

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposi-

tion 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 ci-dessus prévus, 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 d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et 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 100

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

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

Article 101

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

SECTION II

ACTES DE DISPOSITION

Article 102

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

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

Article 103

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

Article 104

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 105

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.

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 106

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 10 Juillet 1965.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

Article 107

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 10 Juillet 1965.

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Article 108

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de PONT L'EVEQUE, conformément à la Loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

=====

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES EXPRIMEES EN 10.000e

N° des Lots	Bâti- ment	Charges Générales	Charges Bâtiment	Charges Escaliers	
				cage a	cage b
1	A	258	429	---	---
2	A	220	366	---	---
3	A	199	331	---	---
4	A	357	594	---	---
5	A	357	594	---	---
6	A	404	672	---	---
7	A	351	584	---	---
8	A	343	571	---	---
9	A	370	615	---	---
10	A	719	1 196	3 896	---
11	A	591	985	3 207	---
12	A	504	839	---	3 130
13	A	527	877	---	3 275
14	A	388	647	2 897	---
15	A	238	396	---	2 035
16	A	183	304	---	1 560
Total bât.	A	---	10 000	10 000	10 000
21	néant	12	---	---	---
22	néant	12	---	---	---
23	néant	12	---	---	---
24	néant	12	---	---	---
A reporter		6 057	---	---	---

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES EXPRIMEES EN 10.000e

N° des Lots	Bâti- ment	Charges Générales	Charges Bâtiment	Charges Escaliers cage a	Escaliers cage b
Report		6 057	---	---	---
25	néant	12	---	---	---
26	néant	12	---	---	---
27	néant	12	---	---	---
28	néant	12	---	---	---
29	néant	12	---	---	---
30	néant	12	---	---	---
31	néant	12	---	---	---
32	néant	12	---	---	---
33	néant	12	---	---	---
100	B	3 835	totalité	---	---
TOTAL		10 000	---	---	---

Le soussigné Me Pierre OSMOND -----
Notaire Associé à la Résidence de DEAUVILLE (Calvados)
certifie la présente copie établie sur soixante-sept ----
pages conformément à l'original sur lequel est une mention
reproduite, indiquant le nombre de blancs barrés, de lignes
entières, de mots rayés nuls et de renvois.

En outre, le Notaire Associé soussigné certifie que
l'identité complète des parties dénommées dans le présent
document telle qu'elle a été indiquée en tête à la suite
de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

Et en ce qui concerne la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE
BLONVILLE-BENERVILLE sur le vu de ses statuts l'ayant cons-
tituée pour une durée de 20 années aux termes d'un acte
reçu par Me VINCENT notaire à Villers-sur-mer le 22 Sep-
tembre 1923 prorogée pour une durée de 50 années soit ju-
qu'au 22 Septembre 1993 aux termes d'un acte reçu par ledit
Me VINCENT le 4 Septembre 1953.



PO M

67