

BUREAU DES HYPOTHEQUES	DEPOT	DATE
	386	E2 OCT. 1979 Vol 1673 N° 67

N° 3265

PUBLICATION (1)	TAXE	SALAIRES
--------------------	------	----------

T 100  
*Adp.* 30  
 -----  
 130 F

29 AOUT 1979

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

concernant l'ensemble immobilier "LES CLOS NORMANDS"

appartenant à la S.C.I. LE MPLATEAU DE ROLLON

*Tableau pour page*

M<sup>rs</sup> LAINE et METAIS  
 NOTAIRES ASSOCIES  
 14360 TROUVILLE sur MER

N° 3265 - (L.U.) 1 07/016 3 - Décembre 1970

idation  
 -  
 -  
 -  
 -  
 -

- pas les  
 - de l'ad-  
 - ecutive  
 - es. ex-  
 - à do-  
 - oblier  
 - docu-  
 - imures  
 - les aux  
 - ement  
 - ve le  
 - la pre-  
 - ite les  
 - idres et  
 - que les

es pour  
 du 14  
 e 76-2.

obser-  
 recom-  
 es du  
 notes  
 -  
 us (Ar-  
 General  
 es 71,  
 dit, en  
 pense  
 pas  
 "tulé"

reali-  
 que  
 EROX

620  
 3600  
 7500  
 4000  
 1000  
 3100  
 3103  
 4500  
 9200

PARDEVANT Me Charles LAINE, soussigné, membre de la société  
"Charles LAINE et Adrien METAIS, notaires associés", société  
civile professionnelle titulaire d'un office notarial dont le  
siège est à TROUVILLE SUR MER (Calvados), 1 rue de la Plage,

A COMPARU :

Monsieur Christian Paul Louis Lucien DECOMBE, secrétaire  
général de société, demeurant à LOUVÉCIENNES (Yvelines) 12  
Allée de la Charbonnière.

Agissant au nom et pour le compte de la SOCIÉTÉ  
CIVILE IMMOBILIÈRE LE PLATEAU DE ROLLON, au capital de  
dix mille francs, ayant son siège social à PARIS (huitième  
arrondissement) 16 avenue de Friedland.

Ladite société constituée aux termes de ses sta-  
tuts faits sous signatures privées en date à Paris  
du 23 juin 1977 dont un exemplaire original est dé-  
posé à la minute d'un acte en consistant le dépôt, ré-  
çu par le notaire associé soussigné, le 8 avril 1978.

Monsieur DECOMBE, ayant tous pouvoirs à  
l'effet des présentes en vertu de la substitution dans  
lesdits pouvoirs à lui consentie par Monsieur Renaud de  
SARNEZ directeur général adjoint de société, demeurant  
à PARIS (huitième arrondissement) 16 avenue de Friedland,  
aux termes d'un acte en date à Paris, du 26 Juillet  
1979.

M. de SARNEZ, ayant lui-même agi en sesdits qualité  
de directeur général adjoint de la société anonyme "SOCIÉTÉ  
D'ETUDES DE REALISATIONS ET DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIERES"  
dénommée par abréviation "SERDI" au capital de dix mille  
de francs, ayant son siège à PARIS, 16 avenue de Friedland,  
immatriculée au registre du commerce de Paris sous le  
numéro 784 847 253.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une  
délibération du conseil d'administration de ladite société  
issu le 14 mai 1974 dont un extrait certifié conforme au  
procès-verbal est déposé annexé à la minute d'un acte  
acte reçu par le notaire associé soussigné, le 8 avril  
1978, ci-après visé.

La SOCIÉTÉ SERDI prise elle-même en sa qualité  
de gérante de la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LE PLATEAU  
DE ROLLON, fonction à laquelle elle a été nommée aux  
termes de l'article 18 des statuts de ladite société  
énoncés ci-dessus, et ayant tous pouvoirs à l'effet  
des présentes en vertu du même article 18 des statuts.

Première page

LE QUEL, ès-qualités, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'ensemble immobilier ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

### E X P O S E

I- La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE PLATEAU DE ROLLON a acquis, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé soussigné, le 8 avril 1978, de la COMMUNE DE TOUQUES, diverses parcelles de terrain situées à TOUQUES (Calvados) d'une contenance totale de neuf hectares quatre vingt seize ares treize centiares (9ha 96a 13ca), cadastrées section AK n° 11, 12, 13, 14, 15 et 16.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois millions neuf cent quatre vingt deux mille neuf cent soixante francs (3.992.260,00 F) qui a été payé comptant ainsi que le constate ledit acte qui en contient quittance.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Pont l'Evêque, le 25 avril 1978, volume 1614 n° 61.

L'état délivré sur cette publication était entièrement négatif du chef de la commune vendeuse.

II- Après démolition des constructions existantes, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE PLATEAU DE ROLLON s'est engagée à construire un ensemble immobilier sur le terrain dont il s'agit.

a) Elle a obtenu un permis de construire, délivré par (Monsieur le Préfet du Calvados), le 9 février 1978 sous le numéro 14 8 08304 dont une photocopie va demeurer ci-jointe après mention.

b) Ce permis de construire a été modifié partiellement suivant un arrêté rendu par Monsieur le Préfet du Calvados, le 13 mars 1979, dont une photocopie va également demeurer ci-jointe après mention.

### CELA EXPOSE

Le comparant a établi de la manière suivante le règlement de copropriété faisant l'objet des présentes.

### REGLEMENT DE COPROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

#### CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans le but :

1° d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ;

Deuxième page

2° De déterminer les parties communes de cet ensemble immobilier qui seront affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3° De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes ;

4° D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories se trouvent également définies dans le présent règlement.

5° De préciser les conditions d'amélioration des immeubles, de leur assurance et de leur reconstruction en cas de sinistre ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Le règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et ayants-cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobiliers appartiendront au moins à deux personnes différentes.

Toutefois, tant que les travaux de construction de l'ensemble immobilier ne seront pas achevés, l'organisation collective de la copropriété sera, dans cette phase provisoire, mise progressivement en place selon les modalités qui seront précisées dans le titre IV du présent règlement.

## CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

### I- DESIGNATION

Article 2 - Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur des terrains sis à TODUES, d'une contenance totale de 9ha 96a 13ca, figurant au cadastre comme suit :

Section AK n° 11, lieudit "La Fosse Fournie", sol, pour quarante quatre centiares, ci ..... 0a 44ca

Section AK n° 12, lieudit "L'acre de Touques" pré clair, pour deux hectares trente ares soixante treize centiares, ci ..... 2ha 30a 73ca

Section AK n° 13, lieudit "Le Pré de la Roche" pour un hectare quarante cinq ares cinquante centiares, ci ..... 1ha 45a 50ca

Section AK n° 14, lieudit "Le Champ du Fourchi", pour cinq hectares soixante ares quatre vingt un centiares, ci ..... 5ha 60a 81ca

A reporter ..... 9ha 37a 45ca

Troisième page

	Report .....	9ha 37a 48ca
Section AK n° 14 (sol) pour un are quatre vingt		
deux centiares, ci .....		1a 82ca
Section AK n° 15, lieudit "Le Lieu Leguillon"		
pour quarante et un ares quinze centiares, ci .....		41a 15ca
Section AK n° 16, même lieudit, pour quinze		
ares soixante huit centiares, ci .....		15a 68ca
	Egalité .....	9ha 98a 13ca

Ils sont délimités, au Nord par l'avenue des Vallasses et au Sud par la voie communale n° 7 dénommée "avenue du Calvaire"

Ledit ensemble immobilier comprendra à son achèvement :

I- Un groupe de cent quarante deux maisons individuelles à usage d'habitation, désignées par les plans dénommés "6A", "7A" "8A" "9A" "10 B" "11 B" "12 B" "13 B" "14 B" "15 B" "16B" "17B" "18A" "19A" "20A" et "21A" ci-annexés;

II- Un groupe de quatre bâtiments collectifs à usage d'habitation ainsi décrits :

- a) Un bâtiment, dit "bâtiment A" qui sera élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages et comportera :
  - au sous-sol : six parkings et vingt trois caves,
  - au rez-de-chaussée : cinq appartements,
  - au premier étage : six appartements,
  - au deuxième étage : six appartements,
  - et au troisième étage (sous combles) : six appartements.
- b) Un bâtiment dit "bâtiment B" qui sera élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages et comportera :
  - au sous-sol : six parkings, et dix huit caves,
  - au rez-de-chaussée : six appartements,
  - au premier étage : six appartements,
  - et au deuxième étage : six appartements.
- c) Un bâtiment dit "bâtiment C" qui sera élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages et comportera :
  - au sous-sol : quatre parkings, et dix caves,
  - au rez-de-chaussée : un appartement, et loge du gardien,
  - au premier étage : six appartements,
  - au deuxième étage : six appartements.
- d) Un bâtiment dit "bâtiment D" qui sera élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages et comportera :
  - au sous-sol : dix-sept caves,
  - au rez-de-chaussée : deux appartements,
  - au premier étage : six appartements,
  - au deuxième étage : six appartements.

Quatrième page

*Ch*

a) Un bâtiment dit "bâtiment E" qui ne comprendra qu'un sous-sol, situé entre les quatre bâtiments précédents et qui comportera cinquante-deux parkings.

f) Un bâtiment dit "bâtiment F" qui comportera sept parkings couverts, au rez-de-chaussée uniquement.

g) Et un bâtiment dit "bâtiment G" qui comportera six parkings couverts, au rez-de-chaussée, uniquement.

III- Les installations, aménagements et services communs suivants :

- les voies de desserte des divers bâtiments et leurs équipements ;
- les espaces verts et terrains de jeux,
- les canalisations et réseaux divers (eau, électricité, câbles de télévision, tout à l'égout etc ...)
- La loge du gardien, située au rez-de-chaussée du bâtiment C.

#### PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritables par le comparant,

- un plan de masse et de situation,
- un plan portant les numéros de l'état descriptif de division,
- trois plans masse "A" "B" et "C"
- les plans concernant les maisons individuelles ci-dessus visés, au nombre de seize,
- dix plans concernant les bâtiments collectifs sur sous-sol,
- un plan des façades Nord-Est - Nord-Ouest des bâtiments collectifs,
- un plan des façades Sud-Ouest et Sud-Est et coupes desdits bâtiments.

#### II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3 - L'ensemble immobilier, objet du présent règlement est divisé en six cent trente lots numérotés de LN 0 SIX CENT TRENTE inclus définis ci-après :

##### A- Lots afférents aux maisons individuelles

Les maisons individuelles sont divisées par types, qui comprennent chacun :

TYPE 3P D et 3P G, dénommé "LA FRANCAIDIÈRE",  
ou TYPE 3P D et 3P G, dénommé "LA VARDIÈRE", qui correspondent à des maisons de trois pièces principales qui comprennent chacune :

Cinquième page

- au rez-de-chaussée : entrée avec un rangement non équipé water-closets, cuisine, séjour, escalier desservant l'étage, et garage. (ce dernier faisant l'objet d'un lot distinct).

- à l'étage : dégagement, salle de bains avec water-closet deux chambres avec un rangement non équipé.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant dont les surfaces sont indiquées sur le tableau ci-joint.

Cette désignation s'applique aux lots numéro NEUF, DIX-SEPT, VINGT-DEUX, VINGT-HUIT, TRENTE-SIX, QUARANTE, QUARANTE-SIX, SOIXANTE-ET-ONZE, SOIXANTE-QUATORZE, QUATRE-VINGT-UN, QUATRE-VINGT-DEUX, QUATRE-VINGT-SEPT, QUATRE-VINGT-DIX, QUATRE-VINGT-TREIZE, QUATRE-VINGT-DIX-HUIT, CENT-DEUX, CENT-HUIT,

TYPE 3P G et 3P D, dénommé "LA AUBINIÈRE" correspondant à des maisons de trois pièces principales, comprenant chacune :

- au rez-de-chaussée : entrée avec un rangement non équipé water-closets, cuisine, séjour, escalier desservant l'étage.

- à l'étage : dégagement, salle de bains avec water-closet deux chambres avec un rangement non équipé.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant dont les surfaces sont indiquées au tableau ci-joint.

Cette désignation s'applique aux lots numéro CINQUANTE-HUIT, SOIXANTE, SOIXANTE-CINQ, SOIXANTE-NEUF.

TYPE 4P D et 4P G, dénommé "LA HEROLDIÈRE" correspondant à des maisons de quatre pièces principales comprenant chacune :

- au rez-de-chaussée : entrée avec un rangement non équipé water-closets, cuisine, séjour, escalier desservant les deux étages.

- au premier étage : dégagement, salle de bains avec water-closets, deux chambres avec un rangement non équipé.

- au deuxième étage : un débarras et une chambre.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant dont les surfaces sont indiquées au tableau ci-joint.

Cette désignation s'applique aux lots numéro CINQUANTE-NEUF, SOIXANTE-ET-UN, SOIXANTE-QUATRE, SOIXANTE-HUIT.

TYPE 4P D Et 4P G dénommé "LA BAGARDIÈRE"

ou TYPE 4P D et 4P G dénommé "LA LOUVIÈRE"

correspondant à des maisons de quatre pièces principales, comprenant chacune :

- au rez-de-chaussée : entrée avec un rangement non équipé water-closets, cuisine, séjour, escalier desservant les deux étages, garage. (ce dernier faisant l'objet d'un lot distinct).

- au premier étage : dégagement, salle de bains avec water-closets, deux chambres avec un rangement non équipé.

- au deuxième étage : un débarras et une chambre.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant dont les surfaces sont indiquées au tableau ci-joint.

Sixième page

*Ch*

Cette désignation s'applique aux lots numéros TROIS, QUATRE, SEPT, DIX, DOUZE, QUATORZE, SEIZE, DIX-HUIT, VINGT-ET-UN, VINGT-TROIS, VINGT-QUATRE, VINGT-SIX, TRENTE, TRENTE-DEUX-? TRENTE-TROIS, TRENTE-SEPT, TRENTE-NEUF, QUARANTE-ET-UN, QUARANTE-TROIS, QUARANTE-HUIT, CINQUANTE, CINQUANTE-DEUX, CINQUANTE-QUATRE, SOIXANTE-DOUZE, SOIXANTE-QUINZE, SOIXANTE-DIX-SEPT, SOIXANTE-DIX-NEUF, QUATRE-VINGT-CINQ, QUATRE-VINGT-ONZE, QUATRE-VINGT-QUATORZE, QUATRE-VINGT-SEIZE, CENT-TROIS, CENT-CINQ, CENT-SIX, CENT-DIX, CENT-DOUZE, QUATRE-VINGT-HUIT.

TYPE 5P C et 5P D dénommé "LA GARANCIERE"  
ou TYPE 5P C et 5P D dénommé "LA FACILIERE"

correspondant à des maisons de cinq pièces principales comprenant chacune :

- au rez-de-chaussée : entrée avec un rangement non équipé, water-closets, cuisine avec un rangement non équipé, séjour chambre n° 1 attenante au séjour avec un rangement non équipé, escalier desservant l'étage, garage. (ce dernier faisant l'objet d'un lot distinct).

- à l'étage : dégagement, salle de bains avec water-closet débarras, trois chambres dont la chambre n° 4 avec un rangement non équipé.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant dont les surfaces sont indiquées au tableau ci-joint.

Cette désignation s'applique aux lots numéros UN, DEUX, CINQ, SIX, HUIT, ONZE, TREIZE, QUINZE, DIX-NEUF, VINGT, VINGT-CINQ, VINGT-SEPT, VINGT-NEUF, TRENTE-ET-UN, TRENTE-QUATRE, TRENTE-CINQ, QUARANTE-DEUX, QUARANTE-QUATRE, QUARANTE-CINQ, QUARANTE-SEPT, QUARANTE-NEUF, CINQUANTE-ET-UN, CINQUANTE-TROIS, CINQUANTE-CINQ, CINQUANTE-SIX, SOIXANTE-DIX, SOIXANTE-TREIZE, SOIXANTE-SEIZE, SOIXANTE-DIX-HUIT, QUATRE-VINGT, QUATRE-VINGT-TROIS, QUATRE-VINGT-QUATRE, QUATRE-VINGT-SIX, QUATRE-VINGT-NEUF, QUATRE-VINGT-DOUZE, QUATRE-VINGT-QUINZE, QUATRE-VINGT-DIX-SEPT, QUATRE-VINGT-DIX-NEUF, CENT, CENT-UN, CENT-QUATRE, CENT-SEPT, CENT-NEUF, CENT-ONZE, TRENTE-HUIT.

TYPE 5P G et 5P D dénommé "LA BUISSONNIERE" correspondant à des maisons de cinq pièces principales comprenant chacune :

- au rez-de-chaussée : entrée avec un rangement non équipé, water-closets, cuisine avec un rangement non équipé, séjour, chambre numéro 1 attenante au séjour avec un rangement non équipé, un escalier desservant l'étage.

- à l'étage : dégagement, salle de bains avec water-closet débarras, trois chambres dont la chambre numéro 4 avec un rangement non équipé.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant, dont les surfaces sont indiquées au tableau ci-joint.

Septième page

CM



Cette désignation s'applique aux lots numéro CINQUANTE-SEPT, SOIXANTE-DEUX, SOIXANTE-TROIS, SOIXANTE-SIX, SOIXANTE-SEPT.

TYPE 5P A G et 5PA D dénommé "LA RENARDIERE" correspondant à des maisons de cinq pièces principales comprenant chacune :

- au rez-de-chaussée : entrée avec deux placards, water-closets, cuisine, salon, séjour, escalier desservant l'étage, garage. (faisant l'objet d'un lot distinct).

- à l'étage : dégagement avec un placard, dressing, salle de bains avec water-closets, chambre principale, salle d'eau avec water-closets, deux chambres dont une avec placard.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant, dont les surfaces sont indiquées au tableau ci-joint.

Cette désignation s'applique aux lots numéro CENT-TREIZE, CENT-QUATORZE, CENT-DIX-SEPT, CENT-DIX-NEUF, CENT-VINGT, CENT-VINGT-QUATRE, CENT-TRENTE, CENT-TRENTE-ET-UN, CENT-TRENTE-DEUX, CENT-TRENTE-CINQ, CENT-TRENTE-SEPT, CENT-QUARANTE-ET-UN et CENT-QUARANTE-DEUX.

TYPE 6PB G et 6PB D, dénommé "LA BOURDINIÈRE" correspondant à des maisons de six pièces principales comprenant chacune :

- au rez-de-chaussée : entrée avec un placard, salle de bain water-closets, chambre avec un placard, cuisine, salon, séjour, escalier desservant l'étage, garage. (faisant l'objet d'un lot distinct).

- à l'étage : dégagement, trois chambres, salle d'eau avec water-closets, salle de bains avec water-closets.

Avec jouissance d'un jardin privatif attenant dont les surfaces sont indiquées au tableau ci-joint.

Cette désignation s'applique aux lots numéro CENT-QUINZE, CENT-SEIZE, CENT-DIX-HUIT, CENT-VINGT-ET-UN, CENT-VINGT-DEUX, CENT-VINGT-TROIS, CENT-VINGT-CINQ, CENT-VINGT-SIX, CENT-VINGT-SEPT, CENT-VINGT-HUIT, CENT-VINGT-NEUF, CENT-TRENTE-TROIS, CENT-TRENTE-QUATRE, CENT-TRENTE-SIX, CENT-TRENTE-HUIT, CENT-TRENTE-NEUF, CENT-QUARANTE.

B- Lots offérents aux garages des maisons individuelles -

Les garages compris dans les désignations qui précèdent portent les numéros CENT-QUARANTE-TROIS à DEUX-CENT-SOIXANTE-ET-QUINZE inclus.

C- Lots offérents aux parkings découverts qui seront aménagés -

Les parkings découverts portent les numéros DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-CINQ à QUATRE-CENT-VINGT-SIX inclus.

Huitième page

CM

D- Lots offerts aux bâtiments collectifs

Le bâtiment "A" comprendra les lots numéro QUATRE-CENT-TRENTE-TROIS à QUATRE-CENT-TRENTE-HUIT, QUATRE-CENT-QUATRE-VINGT-QUINZE à CINQ-CENT-QUARANTE inclus.

Le bâtiment "B" comprendra les lots numéro QUATRE-CENT-VINGT-SEPT à QUATRE-CENT-TRENTE-DEUX et CINQ-CENT-QUARANTE-ET-UN à CINQ-CENT-SOIXANTE-SIX inclus.

Le bâtiment "C" comprendra les lots numéro QUATRE-CENT-QUATRE-VINGT-TROIS à QUATRE-CENT-QUATRE-VINGT-SIX et CINQ-CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT à CINQ-CENT-QUATRE-VINGT-DIX-NEUF inclus.

Le bâtiment "D" comprendra les lots numéro SIX-CENT à SIX-CENT-TRENTE inclus.

Le bâtiment "E" comprendra les lots numéro QUATRE-CENT-TRENTE-NEUF à QUATRE-CENT-QUATRE-VINGT-QUATORZE inclus.

Le bâtiment "F" comprendra les lots numéro DEUX-CENT-SOIXANTE-DOUZE à DEUX-CENT-SOIXANTE-DIX-HUIT inclus.

Et le bâtiment "G" comprendra les lots numéro DEUX-CENT-SOIXANTE-DIX-NEUF à DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-QUATRE inclus.

Les appartements compris dans les bâtiments collectifs sont également divisés par types, qui comprennent chacun :

TYPE ST. C - un appartement d'une pièce principale comprenant : entrée avec un rangement non équipé, salle de bains avec water-closets, séjour, cuisine.

TYPE ST. E - un appartement d'une pièce principale comprenant : entrée avec un rangement non équipé, cuisine, séjour, salle de bains avec water-closets.

TYPE ST. F - un appartement d'une pièce principale comprenant : entrée avec un rangement non équipé, salle de bains avec water-closets, séjour, cuisine, loggia.

TYPE ST. I - un appartement d'une pièce principale comprenant : entrée avec un rangement non équipé, cuisine, chambre, salle de bains avec water-closets.

TYPE ST. K - un appartement d'une pièce principale comprenant : entrée avec un rangement non équipé, salle de bains avec water-closets, chambre, cuisine.

TYPE 2F A - un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée avec rangement non équipé, cuisine, séjour, dégagement avec un rangement non équipé, water-closets, salle de bains chambre, loggia.

Deuxième page

*an*

TYPES 2P B et 2P B1 - un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée avec un rangement non équipé, water-closets, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains, chambre avec rangement non équipé, loggia.

TYPE 2P B2 - un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée, water-closets, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains, chambre avec rangement non équipé, loggia.

TYPES 2P D et 2P D1 - un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée avec un rangement non équipé, cuisine, séjour, dégagement avec un rangement non équipé, water-closets, salle de bains, chambre, loggia.

TYPE 2P D2 - un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée, dégagement avec un rangement non équipé, water-closets, salle de bains, chambre, séjour, cuisine, loggia.

TYPES 2P G et 2P G1 - Un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée avec un rangement non équipé, cuisine, séjour, dégagement avec un rangement non équipé, water-closets, salle de bains, chambre.

TYPES 2P H et 2P H1 - Un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée avec un rangement non équipé, water-closets, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains, chambre avec un rangement non équipé.

TYPE 2P J - Un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée avec un rangement non équipé, cuisine, séjour, dégagement avec un rangement non équipé, water-closets, salle de bains, chambre.

#### TABLEAU RECAPITULATIF

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

Dixième page

N° du lot	Bâtiment	Etage	Désignation	Quote-part en 100.000èmes des parties communes des parties générales	Quote-part en 10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment ou surface jardin privatif
I	2	3	4	5	6
1	Mais.indiv	5P D	GARANCIERE	486	Jardin 325 M2 envi.
2	"	5P G	GARANCIERE	486	" 205 m2 envi.
3	"	4P D	BAGARDIERE	412	" 190 m2 envi.
4	"	4P G	BAGARDIERE	412	" 150 m2 envi.
5	"	5P D	GARANCIERE	486	" 150 m2 envi.
6	"	5P G	GARANCIERE	486	" 250 m2 envi.
7	"	4P D	BAGARDIERE	412	" 180 m2 envi.
8	"	5P G	GARANCIERE	486	" 220 m2 envi.
9	"	3P D	FRANCARDIERE	331	" 192 m2 envi.
10	"	4P G	BAGARDIERE	412	" 272 m2 envi.
11	"	5P D	GARANCIERE	486	" 144 m2 envi.
12	"	4P C	BAGARDIERE	412	" 99 m2 envi.
13	"	5P G	GARANCIERE	486	" 190 m2 envi.
14	"	4P D	BAGARDIERE	412	" 310 m2 envi.
15	"	5P G	GARANCIERE	486	" 137 m2 envi.
16	"	4P D	BAGARDIERE	412	" 142 m2 envi.
17	"	3P G	FRANCARDIERE	331	" 162 m2 envi.
18	"	4P D	BAGARDIERE	412	" 226 m2 envi.
19	"	5P G	GARANCIERE	486	" 236 m2 envi.
20	"	5P D	GARANCIERE	486	" 171 m2 envi.
21	"	4P D	BAGARDIERE	412	" 122 m2 envi.
22	"	3P G	FRANCARDIERE	331	" 247 m2 envi.
23	"	4P D	BAGARDIERE	412	" 248 m2 envi.
24	"	4P G	BAGARDIERE	412	" 122 m2 envi.

Onzième page

*CS*

1	2	3	4	5	6
25	Mois. Indiv		5P G GARANCIERE	485	jardin 265 m2 envi.
26	"		4P D BAGARDIERE	412	" 139 m2 envi.
27	"		5P G GARANCIERE	486	" 167 m2 envi.
28	"		3P D FRANCARDIERE	331	" 150 m2 envi.
29	"		5P G GARANCIERE	485	" 130 m2 envi.
30	"		4P D BAGARDIERE	412	" 140 m2 envi.
31	"		5P G GARANCIERE	486	" 125 m2 envi.
32	"		4P D BAGARDIERE	412	" 200 m2 envi.
33	"		4P D BAGARDIERE	412	" 895 m2 envi.
34	"		5P G GARANCIERE	486	" 120 m2 envi.
35	"		5P D GARANCIERE	486	" 100 m2 envi.
36	"		3P G FRANCARDIERE	331	" 142 m2 envi.
37	"		4P G BAGARDIERE	412	" 220 m2 envi.
38	"		5P D BAGANCIERE	486	" 164 m2 envi.
39	"		4P G BAGARDIERE	412	" 102 m2 envi.
40	"		3P D FRANCARDIERE	331	" 102 m2 envi.
41	"		4P G BAGARDIERE	412	" 125 m2 envi.
42	"		5P D GARANCIERE	486	" 149 m2 envi.
43	"		4P G BAGARDIERE	412	" 127 m2 envi.
44	"		5P G GARANCIERE	486	" 291 m2 envi.
45	"		5P D GARANCIERE	486	" 205 m2 envi.
46	"		3P G FRANCARDIERE	331	" 135 m2 envi.
47	"		5P D GARANCIERE	486	" 222 m2 envi.
48	"		4P G BAGARDIERE	412	" 140 m2 envi.
49	"		5P D GARANCIERE	486	" 115 m2 envi.
50	"		4P G BAGARDIERE	412	" 265 m2 envi.
51	"		5P D GARANCIERE	486	" 230 m2 envi.
52	"		5P G GARANCIERE	486	" 189 m2 envi.
53	"		5P D GARANCIERE	486	" 290 m2 envi.
54	"		4P G BAGARDIERE	412	" 215 m2 envi.
55	"		5P D GARANCIERE	486	" 180 m2 envi.
56	"		5P G GARANCIERE	486	" 265 m2 envi.
57	"		5P D BULLESONNIERE	486	" 120 m2 envi.

Seulière page

*CS*

1	2	3	4	5	6
58	Mais. indiv.	3P D AUBINIÈRE	331	jardin	55 m2 envi.
59	"	4P G HERAUDIÈRE	412	"	75 m2 envi.
60	"	3P D AUBINIÈRE	331	"	190 m2 envi.
61	"	4P G HERAUDIÈRE	412	"	70 m2 envi.
62	"	5P D BUISSONNIÈRE	486	"	80 m2 envi.
63	"	5P G BUISSONNIÈRE	486	"	154 m2 envi.
64	"	4P D HERAUDIÈRE	412	"	76 m2 envi.
65	"	3P G AUBINIÈRE	331	"	55 m2 envi.
66	"	5P D BUISSONNIÈRE	486	"	45 m2 envi.
67	"	5P G BUISSONNIÈRE	486	"	70 m2 envi.
68	"	4P D HERAUDIÈRE	412	"	80 m2 envi.
69	"	3P G AUBINIÈRE	331	"	55 m2 envi.
70	"	5P G RACINIÈRE	557	"	395 m2 envi.
71	"	3P D VARDIÈRE	596	"	195 m2 envi.
72	"	4P G LOUVIÈRE	457	"	250 m2 envi.
73	"	5P D RACINIÈRE	541	"	240 m2 envi.
74	"	3P G VARDIÈRE	380	"	180 m2 envi.
75	"	4P D LOUVIÈRE	465	"	180 m2 envi.
76	"	5P G RACINIÈRE	549	"	180 m2 envi.
77	"	4P D LOUVIÈRE	465	"	218 m2 envi.
78	"	5P G RACINIÈRE	541	"	223 m2 envi.
79	"	4P D LOUVIÈRE	465	"	183 m2 envi.
80	"	5P G RACINIÈRE	534	"	191 m2 envi.
81	"	3P G VARDIÈRE	573	"	146 m2 envi.
82	"	3P D VARDIÈRE	580	"	184 m2 envi.
83	"	5P D RACINIÈRE	534	"	220 m2 envi.
84	"	5P G RACINIÈRE	541	"	164 m2 envi.
85	"	4P D LOUVIÈRE	457	"	165 m2 envi.

Ifoziéma page

*M*

86	Mais, indiv.	5P G	RACINIÈRE	541	jardin	190 m2	envi.
87	"	3P D	VARDIÈRE	373	"	135 m2	envi.
88	"	4P D	LOUVIÈRE	472	"	207 m2	envi.
89	"	5P D	RACINIÈRE	541	"	216 m2	envi.
90	"	3P G	VARDIÈRE	365	"	158 m2	envi.
91	"	4P D	LOUVIÈRE	457	"	222 m2	envi.
92	"	5P G	RACINIÈRE	541	"	247 m2	envi.
93	"	3P D	VARDIÈRE	373	"	245 m2	envi.
94	"	4P G	LOUVIÈRE	480	"	141 m2	envi.
95	"	5P D	RACINIÈRE	557	"	195 m2	envi.
96	"	4P G	LOUVIÈRE	457	"	160 m2	envi.
97	"	5P D	RACINIÈRE	541	"	207 m2	envi.
98	"	3P G	VARDIÈRE	380	"	240 m2	envi.
99	"	5P D	RACINIÈRE	557	"	240 m2	envi.
100	"	5P G	RACINIÈRE	557	"	390 m2	envi.
101	"	5P D	RACINIÈRE	549	"	390 m2	envi.
102	"	3P G	VARDIÈRE	380	"	250 m2	envi.
103	"	4P D	LOUVIÈRE	465	"	235 m2	envi.
104	"	5P D	RACINIÈRE	549	"	440 m2	envi.
105	"	4P G	LOUVIÈRE	465	"	355 m2	envi.
106	"	4P D	LOUVIÈRE	465	"	355 m2	envi.
107	"	5P G	RACINIÈRE	549	"	375 m2	envi.
108	"	3P D	VARDIÈRE	380	"	365 m2	envi.
109	"	5P G	RACINIÈRE	549	"	365 m2	envi.
110	"	4P D	LOUVIÈRE	465	"	395 m2	envi.
111	"	5P G	RACINIÈRE	549	"	355 m2	envi.
112	"	4P D	LOUVIÈRE	465	"	350 m2	envi.
113	"	5P A G	RENARDIÈRE	923	"	630 m2	envi.
114	"	5P A D	RENARDIÈRE	839	"	395 m2	envi.
115	"	6P B G	BOUROINIÈRE	1017	"	435 m2	envi.
116	"	6P B D	BOUROINIÈRE	1017	"	435 m2	envi.
117	"	5P A G	RENARDIÈRE	849	"	430 m2	envi.

Cent. Mises page

*[Handwritten signature]*





1	2	3	4	5	6
I50		rd, ch		42	
I51		"	norope,	42	
I52		"	"	42	
I53		"	"	42	
I54		"	"	42	
I55		"	"	42	
I56		"	"	42	
I57		"	"	42	
I58		"	"	42	
I59		"	"	42	
I60		"	"	42	
I61		"	"	42	
I62		"	"	42	
I63		"	"	42	
I64		"	"	42	
I65		"	"	42	
I66		"	"	42	
I67		"	"	42	
I68		"	"	42	
I69		"	"	42	
I70		"	"	42	
I71		"	"	42	
I72		"	"	42	
I73		"	"	42	
I74		"	"	42	
I75		"	"	42	
I77		"	"	42	
I78		"	"	42	
I79		"	"	42	
I80		"	"	42	
I81		"	"	42	
I82		"	"	42	

szillem page

*Handwritten signature*

	1	2	3	4	5	0
183			rd.ch		42	
184			"		42	
185			"		42	
186			"		42	
187			"		42	
188			"		42	
189			"		42	
190			"		42	
191			"		42	
192			"		42	
193			"		42	
194			"		42	
195			"		42	
196			"		42	
197			"		42	
198			"		42	
199			"		45	
200			"		45	
201			"		45	
202			"		45	
203			"		45	
204			"		45	
205			"		45	
206			"		45	
207			"		45	
208			"		45	
209			"		45	
210			"		45	
211			"		45	
212			"		45	
213			"		45	
214			"		45	
215			"		45	

GARAGE

rd.ch

sechste page

*en*

I	2	3	4	5	6
216	---	rd. ch	GARAGE	45	---
217	---	"	"	45	---
218	---	"	"	45	---
219	---	"	"	45	---
220	---	"	"	45	---
221	---	"	"	45	---
222	---	"	"	45	---
223	---	"	"	45	---
224	---	"	"	45	---
225	---	"	"	45	---
226	---	"	"	45	---
227	---	"	"	45	---
228	---	"	"	45	---
229	---	"	"	45	---
230	---	"	"	45	---
231	---	"	"	45	---
232	---	"	"	45	---
233	---	"	"	45	---
234	---	"	"	45	---
235	---	"	"	45	---
236	---	"	"	45	---
237	---	"	"	45	---
238	---	"	"	45	---
239	---	"	"	45	---
240	---	"	"	45	---
241	---	"	"	45	---
242	---	"	"	45	---
243	---	"	"	45	---
244	---	"	"	45	---
245	---	"	"	45	---
246	---	"	"	45	---
247	---	"	"	45	---

ix-huitième page

*CS*

1	2	3	4	5	6
248		rd. ch.	GARAGE	45	
249		"	"	45	
250		"	"	45	
251		"	"	45	
252		"	"	45	
253		"	"	45	
254		"	"	45	
255		"	"	45	
256		"	"	45	
257		"	"	45	
258		"	"	45	
259		"	"	45	
250		"	"	45	
261		"	"	45	
262		"	"	45	
263		"	"	45	
264		"	"	45	
265		"	"	45	
266		"	"	45	
267		"	"	45	
268		"	"	45	
269		"	"	45	
270		"	"	45	
271		"	"	45	
272	F	"	PARKING COUVERT	35	1.429
273	"	"	"	35	1.429
274	"	"	"	35	1.428
275	"	"	"	35	1.428
276	"	"	"	35	1.428
277	"	"	"	35	1.429
278	"	"	"	35	1.429

Dix-neuvième page

*an*

1	2	3	4	5	6
279	G	rd. ch.	PARKING COUVERT	35	1.667
280	"	"	"	35	1.667
281	"	"	"	35	1.666
282	"	"	"	35	1.666
283	"	"	"	35	1.667
284	"	"	"	35	1.667
285	"	"	PARKING	4	
286	"	"	"	4	
287	"	"	"	4	
288	"	"	"	4	
289	"	"	"	4	
290	"	"	"	4	
291	"	"	"	4	
292	"	"	"	4	
293	"	"	"	4	
294	"	"	"	4	
295	"	"	"	4	
296	"	"	"	4	
297	"	"	"	4	
298	"	"	"	4	
299	"	"	"	4	
300	"	"	"	4	
301	"	"	"	4	
302	"	"	"	4	
303	"	"	"	4	
304	"	"	"	4	
305	"	"	"	4	
306	"	"	"	4	
307	"	"	"	4	
308	"	"	"	4	
309	"	"	"	4	
310	"	"	"	4	

Vingt-troisième page

*Handwritten signature*

96

1	2	3	4	5	6
311		rd.ch	PARKING	4	
312		"	"	4	
313		"	"	4	
314		"	"	4	
315		"	"	4	
316		"	"	4	
317		"	"	4	
318		"	"	4	
319		"	"	4	
320		"	"	4	
321		"	"	4	
322		"	"	4	
323		"	"	4	
324		"	"	4	
325		"	"	4	
326		"	"	4	
327		"	"	4	
328		"	"	4	
329		"	"	4	
330		"	"	4	
331		"	"	4	
332		"	"	4	
333		"	"	4	
334		"	"	4	
335		"	"	4	
336		"	"	4	
337		"	"	4	
338		"	"	4	
339		"	"	4	
340		"	"	4	
341		"	"	4	
342		"	"	4	

Vinjet-ot-uniemo page

*Handwritten signature*

55



375	rd. ch.	PARKING	4
376	"	"	4
377	"	"	4
378	"	"	4
379	"	"	4
380	"	"	4
381	"	"	4
382	"	"	4
383	"	"	4
384	"	"	4
385	"	"	4
386	"	"	4
387	"	"	4
388	"	"	4
389	"	"	4
390	"	"	4
391	"	"	4
392	"	"	4
393	"	"	4
394	"	"	4
395	"	"	4
396	"	"	4
397	"	"	4
398	"	"	4
399	"	"	4
400	"	"	4
401	"	"	4
402	"	"	4
403	"	"	4
404	"	"	4
405	"	"	4
406	"	"	4
407	"	"	4

Vingt-troisième page

CM

102

th

103





I	Z	J	K	L	M	N	O
460	E	s/Sol					193
441	"	"					193
442	"	"					193
443	"	"					192
444	"	"					192
445	"	"					192
446	"	"					192
447	"	"					192
448	"	"					192
449	"	"					192
450	"	"					192
451	"	"					193
452	"	"					193
453	"	"					192
454	"	"					192
455	"	"					192
456	"	"					192
457	"	"					192
458	"	"					192
459	"	"					192
460	"	"					192
461	"	"					192
462	"	"					192
463	"	"					192
464	"	"					192
465	"	"					192
466	"	"					192
467	"	"					193
468	"	"					193
469	"	"					192
470	"	"					192
471	"	"					192
472	"	"					192
473	"	"					192

PARKING

Vingt-cinquième page

*Am*

474	E	s/sol	PARKING	38	193
475	"	"	"	38	193
476	"	"	"	38	192
477	"	"	"	38	192
478	"	"	"	38	192
479	"	"	"	38	192
480	"	"	"	38	192
481	"	"	"	38	192
482	"	"	"	38	193
483	"	"	"	38	164
484	"	"	"	38	164
485	"	"	"	38	164
486	"	"	"	38	164
487	E	s/s	"	38	193
488	"	"	"	38	192
489	"	"	"	38	192
490	"	"	"	38	193
491	"	"	"	38	193
492	"	"	"	38	193
493	"	"	"	38	193
494	"	"	"	38	193
495	"	"	CAV3		12
496	"	"	"		12
497	"	"	"		12
498	"	"	"		12
499	"	"	"		12
500	"	"	"		12
501	"	"	"		12
502	"	"	"		12
503	"	"	"		12
504	"	"	"		12

Vingt-sixième page

*Handwritten signature*

	Z	S	4	3	2
505	A	9/Sol	CAVE		2
506	"	"	"		2
507	"	"	"		2
508	"	"	"		2
509	"	"	"		2
510	"	"	"		2
511	"	"	"		2
512	"	"	"		2
513	"	"	"		2
514	"	"	"		2
515	"	"	"		2
516	"	"	"		2
517	"	"	"		2
518	A	CAVE C	2P A D	I85	439
519	"	"	2P B I 9	I83	432
520	"	"	2P D I 2	I82	432
521	"	"	STUDIO E B	I55	366
522	"	"	STUDIO F B	I49	352
523	"	Ier Et	2P A D	I92	453
524	"	"	2P B C	I86	439
525	"	"	STUDIO C S	I45	342
526	"	Ier Et	2P D D	I88	443
527	"	"	STUDIO E B	I61	380
528	"	"	STUDIO F B	I62	388
529	"	"	2P A D	I97	465
530	"	"	2P B B	I66	439
531	"	"	STUDIO C S	I48	349
532	"	"	2P D D	I94	458
533	"	"	STUDIO E B	I64	391
534	"	"	STUDIO F B	I55	366
535	"	3eme Et	2P G I 6	I83	432
536	"	"	2P H I 6	I79	422

Vingt-septième page

1	2	3	4	5	6	7
537	A	35 st.	STUDIO 19			321
538	"	"	2P 1H			425
539	"	"	STUDIO Kd			358
540	"	"	STUDIO A d			328
541	B	S/S	CAVE			15
542	"	"	"			15
543	"	"	"			15
544	"	"	"			15
545	"	"	"			15
546	"	"	"			15
547	"	"	"			15
548	"	"	"			15
549	"	"	"			15
550	"	"	"			15
551	"	"	"			15
552	"	"	"			15
553	"	"	"			15
554	"	"	"			15
555	"	"	"			15
556	"	"	"			15
557	"	"	"			15
558	"	"	"			15
559	H	R 1st C	STUDIO P5			155
560	"	"	STUDIO P9			182
561	"	"	2P D 9			552
562	"	"	STUDIO C4			427
563	"	"	2P B4			549
564	"	"	2P A 9			568
565	"	1st St	STUDIO F9			464
566	"	"	STUDIO E9			491
567	"	"	2PD G			559

ingt-huitième page

*Ch*

568	B	Ier ét.	STUDIO C d	143	413
569	"	"	2P B d	186	568
570	"	"	2P A g	192	586
571	"	2ème E	STUDIO I g	136	415
572	"	"	STUDIO K g	149	455
573	"	"	2P J g	176	537
574	"	"	STUDIO Id	133	406
575	"	"	2P H d	174	531
576	"	"	2P G g	179	546
577	C	S/S	CAVE	4	17
578	"	"	"	4	17
579	"	"	"	4	17
580	"	"	"	4	17
581	"	"	"	4	17
582	"	"	"	4	17
583	"	"	"	4	17
584	"	"	"	4	17
585	"	"	"	4	17
586	"	"	"	4	17
587	C	R de C	2PD2 d	183	787
588	"	Ier ét.	2P A d	189	813
589	"	"	2P B g	186	800
590	"	"	STUDIO L d	145	624
591	"	"	2P D3	188	809
592	"	"	STUDIO E d	158	680
593	"	"	STUDIO F d	146	628
594	"	2ème E	2P G d	177	762
595	"	"	2P H g	174	749
596	"	"	STUDIO I g	173	572
597	"	"	2P J d	171	736
598	"	"	STUDIO K g	148	637
599	"	"	STUDIO L d	134	577

Vingt-neuvième page

*Handwritten signature*

1	2	3	4	5	6
600	D	S/S	CRVE	4	17
601	"	"	"	4	17
602	"	"	"	4	17
603	"	"	"	4	17
604	"	"	"	4	17
605	"	"	"	4	17
606	"	"	"	4	17
607	"	"	"	4	17
608	"	"	"	4	17
609	"	"	"	4	17
610	"	"	"	4	17
611	"	"	"	4	17
612	"	"	"	4	17
613	"	"	"	4	17
614	"	"	"	4	17
615	"	"	"	4	17
616	"	"	"	4	17
617	D	R. de C	2P D2 G	183	767
618	"	"	2P B2 G	182	703
619	"	Ter. P.	STUDIO F9	146	612
620	"	1er Et	STUDIO F9	160	670
621	"	"	2P D2 G	184	772
622	"	"	STUDIO C6	143	508
623	"	"	2P Y G	186	700
624	"	"	2P Y G	188	702
625	"	2eme E	STUDIO I9	134	552
626	"	"	STUDIO K9	148	690
627	"	"	2P Y G	171	717
628	"	"	STUDIO I6	133	557
629	"	"	2P K G	174	729
630	"	"	2P G G	177	742
				150000/100,000e	

Frontiere page

65

### CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

#### I- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les 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 lois en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'ensemble immobilier, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division.

#### A - PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Article 5 - Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des bâtiments collectifs de l'ensemble immobilier.

Elles comprennent notamment :

La totalité des sols, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède, ainsi que la parcelle attenante aux maisons individuelles malgré leur affectation à usage de jardins privés ;

Les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier ;

Les entrées, passages et voies de desserte intérieure de l'ensemble immobilier, avec tous leur équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage ;

La totalité des branchements, tuyaux, ramalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, établis dans les bâtiments d'habitation ;

Et, en général, tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des usagers, tels que les plantations, espaces verts et jardins (y compris ceux attenants aux maisons individuelles) terrains de jeux et installations de la chauffage commune s'il en est établi une.

Il est en outre précisé que les emplacements de garage pour automobiles, aménagés sur le sol commun, demeurent parties communes même s'ils sont affectés à l'usage privatif de certains copropriétaires.

#### B - PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À CHAQUE IMMEUBLE COLLECTIF

Trente-et-unième page

*CM*



Article 6 - Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même bâtiment.

Elles comprennent notamment, pour chaque bâtiment :

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

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

La couverture du bâtiment et les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les souches et les têtes de cheminées ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;

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

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

Les locaux des compteurs et des branchements d'égout,

Les rampes d'accès et de sorties, couloirs de circulation et tous autres dégagements des garages ;

La loge du concierge et les autres locaux communs ;

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, puits, gâres et usées ;

Les conduites du tout à l'égout, les drains et branchements d'égout ;

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

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

deuxième page

Am

### C - INDIVISIBILITE DES PARTIES COMMUNES

Article 7 - Les parties communes générales de l'ensemble immobilier et les parties communes spéciales à chaque immeuble collectif ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives auxquelles elles sont attachées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

### D - DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Article 8 - Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever les bâtiments collectifs visés au chapitre II du présent règlement et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les espaces libres qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces espaces ;
- Le droit de mitoyenneté offert aux parties communes.

### II- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

#### A - MAISONS INDIVIDUELLES

Article 9 - Les parties privatives d'une maison individuelle comprennent la totalité des constructions avec leurs dépendances et accessoires.

Les cloisons séparatives des locaux de deux maisons individuelles jumelées appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces maisons.

Les parties privatives comprennent également le droit d'usage à titre préférentiel, du jardin attenant à chaque maison au profit du propriétaire de celle-ci.

#### B - IMMEUBLES COLLECTIFS

Article 10 - Les parties sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

Les plafonds et les revêtements de sol (à l'exclusion des ouvrages de gros-oeuvre, qui sont parties communes) ;

Les corridors, galeries et autres revêtements des sols ;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et boîtes d'appuis des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;  
Les conceptions intérieures et les radiateurs de chauffage central ;  
Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closets ;  
Les installations de la cuisine, éviers, vide-ordures, etc ...  
Les placards et penderies ;  
L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors ;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRETE  
TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
CHAPITRE I - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 11 - L'ensemble immobilier est destiné sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après, exclusivement à l'usage d'habitation,

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 12 - Principes - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Article 13 - Occupation - Les maisons individuelles et les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les maisons individuelles et les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'ensemble immobilier ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Article 14 - Garages et parkings - Les garages et parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Trente-quatrième page

*[Signature]*

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

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

**Article 15 - Locations** - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'ensemble immobilier telle que définie à l'article 11 ci-dessus.

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

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

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

**Article 16 - Harmonie des bâtiments collectifs** - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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

**Article 17 - Utilisation des fenêtres et balcons** - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

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

Les règlements de police devront être observés pour baître et secourer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 18 - Bruits - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

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

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

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

Article 19 - Animaux - Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Article 20 - Antennes - Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur les toits des bâtiments. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son copropriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 21 - Enseignes - Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Il pourra être posé sur la porte palière une plaque. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndicat.

*CM*

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Article 22 - Réparations et entretien (accès des ouvriers) - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 23 - Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Article 24 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Article 25 - Radiateurs - Chaque partie privative étant pourvue d'un système individuel de chauffage électrique, les copropriétaires pourront modifier suivant leur volonté le nombre de radiateurs ou les remplacer par des appareils augmentant la surface de chauffe, à leurs frais.

Article 26 - Chauffage - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 27 - Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

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

Article 28 - Surcharge des planchers - Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 29 - Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables antérieures par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Article 30 - Maisons individuelles - Les propriétaires de maisons individuelles pourront en jouir comme bon leur semblera, sous réserve :

- de n'en jamais modifier l'affectation à usage d'habitation ni les caractéristiques et aspects extérieurs ;
- de les entretenir en parfait état extérieur ;
- de maintenir à usage exclusif de jardin le terrain attenant à chaque maison ;
- et d'une manière plus générale, de ne rien faire qui puisse nuire à l'harmonie et à l'esthétique de la zone pavillonnaire.

Tout ce qui a été dit ci-dessus, sous les articles 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 est également applicable aux maisons individuelles.

### CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 31 - Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance de sa fraction divise, user librement des parties communes suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

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

#### A - Usage des parties communes générales

Article 32 - Réserve faite de la réglementation intérieure visée à l'article précédent, les copropriétaires devront utiliser les parties communes, équipements collectifs et services généraux mis à leur disposition conformément à leur destination.

*Cu*

En particulier, le sol des voies de descente et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ; chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs et préposés.

Les places de stationnement pourront être utilisées par les mêmes personnes et par les visiteurs de l'ensemble immobilier. (sauf celles faisant l'objet d'une propriété privative).

Les propriétaires des maisons individuelles devront entretenir en état de propreté les trottoirs et caniveaux des façades. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur façade, un passage facile pour les piétons.

Les jardins attenants aux maisons individuelles, définis à l'état descriptif de division, seront réservés à l'usage privé des propriétaires de ces maisons, à charge par eux de respecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, de ne pas modifier la destination de ces jardins et de se conformer aux dispositions édictées pour leur jouissance.

B- Usage des parties communes spéciales à chaque immeuble collectif.

Article 33 - Nul ne pourra, même temporairement encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées dans les locaux réservés à cet usage.

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

Article 34 - Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en état, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Trente-neuvième page

*an*  




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

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

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel, commercial est interdite dans les parties communes.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'opposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au chapitre II ci-dessus.

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

Article 35 - Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usages et utilisés conformément à leur destination évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire "bouchon".

Le programme de construction de l'ensemble immobilier prévoit l'installation par le constructeur, dans les entrées, de boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de lots. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 36 - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

Article 37 - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

#### C- Dispositions communes

Article 38 - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété.

Quarantième page

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

Article 39 - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur des immeubles, le syndic, après décision de l'assemblée générale pour remédier, aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

#### TITRE II - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 40 - Les charges incombant aux copropriétaires comprennent :

- les charges individuelles ;
- les charges communes à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier (charges générales),
- les charges communes spéciales.

#### CHAPITRE I - CHARGES INDIVIDUELLES

Article 41 - Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, ou par fait d'entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

CM

Pour l'application des dispositions qui précèdent, chaque maison individuelle constituera des parties privatives dans la totalité de ses éléments. En conséquence, toutes les dépenses y afférentes seront à la charge exclusive de son propriétaire.

Les copropriétaires bénéficiant d'un droit d'usage privatif sur les emplacements affectés comme garages sur le sol commun devront maintenir en parfait état de visibilité le tracé qui formera la délimitation desdits emplacements et le numéro servant à leur identification.

Article 42 - Les charges afférentes aux jardins attenants aux maisons individuelles et dont la jouissance est attribuée aux propriétaires de ces maisons incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins.

## CHAPITRE II - CHARGES GENERALES

### a) Définition

Article 43 - Les charges générales comprennent :

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

2° Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires de son syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes ;

3° Les primes d'assurances souscrites par le syndicat du syndicat.

4° Les salaires des gardiens avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes ou entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements visés ci-après, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations

5° Les frais d'entretien, de réparation et de réfection :  
- des voies de circulation à l'intérieur de l'ensemble immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements ; jusqu'à leur remise au Domaine Public.

- des jardins, espaces verts et espaces libres communs, ainsi que des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces, à l'exclusion des jardins attenants aux maisons individuelles dont les charges incombent aux propriétaires de ces maisons ;

- et de toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans chacun des bâtiments.

Quarante-deuxième page.

*CM*

6° Les frais d'éclairage des cours et des voies de circulation intérieure, jusqu'à leur remise au Domaine Public;

7° Les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et le cas échéant, de reconstruction du logement du gardien situé dans le bâtiment C, ainsi que les frais de chauffage et d'eau chaude de ce logement;

8° Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu, de fonctionnement des antennes collectives de radio, et de télévision et de leurs câbles de distribution;

9° Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des emplacements de stationnement non compris dans les parties privatives.

Et d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

#### b) Répartition

Article 44 - Les charges générales, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

### CHAPITRE III - CHARGES SPECIALES

#### I - Charges afférentes à chaque immeuble collectif

##### a) définition

Article 45 - Les charges particulières à chacun des bâtiments collectifs comprennent :

1° Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux éléments porteurs de chacun des bâtiments, ses murs, et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment,

- aux éléments extérieurs des façades

- aux balcons (et loggias) ou terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit à l'article 47 ci-après.

- aux conductions, gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci et sauf les installations et conductions de chauffage et de l'eau chaude visées à l'article 47 ci-après, jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'ensemble immobilier).

2° Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, 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 ce qui est local privé.

Quarante-troisième page

*Am*

3° Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et s'il y a lieu, de fonctionnement :

- des appareils, installations et branchements particuliers à chaque bâtiment ;
- des vide-ordures ;

- des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements et circulations particuliers à chaque bâtiment, à l'exclusion des dépenses visées à l'article 49 ci-après.

- des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.

4° La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc... particuliers à chaque bâtiment. S'il y a lieu les primes d'assurances spéciales à chaque bâtiment.

5° S'il en était créé un, les frais de fonctionnement du syndicat secondaire, la rémunération du syndic, ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical du syndicat secondaire.

Et généralement, les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des appartements et locaux situés dans chacun des bâtiments considérés, ne font pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

#### b) répartition

Article 46 - Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties entre les copropriétaires des lots compris dans chaque bâtiment au prorata de la quote-part des parties communes spéciales attachées à chacun de ces lots, exprimée en dix-millièmes.

#### II- Charges de chauffage et d'eau chaude - Immeubles collectifs et maisons individuelles - Article 47 -

Chaque appartement et maison individuelle sera équipé

- d'un chauffage électrique,
- et d'un ballon d'eau chaude d'une contenance calculée en proportion de la superficie de l'appartement.

En conséquence, chaque copropriétaire ou propriétaire d'une maison individuelle supportera seul les charges concernant le chauffage et l'eau chaude.

#### III- Charges concernant l'eau froide

Article 48 - Les frais de fourniture et de consommation d'eau froide des maisons individuelles rattachées à la charge de leurs propriétaires respectifs.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de ce compteur, et sa quote-part de consommation indiquée par les compteurs individuels des parties communes de l'immeuble.

#### IV - Charges d'escaliers - o) définition.

Article 49 - Les charges relatives aux escaliers comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement du tapis d'escalier, mais non ceux des portes palières qui seront personnels aux copropriétaires ;
- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs palières ;
- les réparations nécessitées par l'usage des marges d'escalier ;

#### b) répartition

Article 50 - Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots dépendant des bâtiments concernés en proportion de la quote-part dans les parties communes spéciales desdits bâtiments, exprimées au tableau ci-dessus en dix-millièmes et attachées à chaque lot.

#### V- Charges diverses

Article 51 - Balcons - Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supportent personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, la tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes au sens de l'article 45 ci-dessus.

Article 52 - Cloisons mitoyennes - Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privés, qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 10 ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes au sens de l'article 45 ci-dessus.

*GA*

Article 53 - Remise des vestiges - En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Article 54 - Charges relatives aux parties privatives - Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

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

Article 55 - Charges afférentes aux murs mitoyens de maisons jumelées - En ce qui concerne les maisons individuelles jumelées, les charges afférentes aux murs mitoyens seront portées par moitié entre les propriétaires, sauf cependant l'entretien et les menus réparations à faire auxdits murs mitoyens dans la partie se trouvant à l'intérieur d'un local, qui resteront à la charge exclusive du propriétaire de ce local.

#### CHAPITRE IV - REGLEMENT DES CHARGES - PREVISIONS - GARANTIES

Article 56 - Les copropriétaires verseront au syndic :

1° Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale ;

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, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, en ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

4° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et visés aux articles 140 et suivants du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée.

Quarante-sixième page

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 57 - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndic à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 58 - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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

Article 59 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndic, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes ou loi considérée.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 60 - Les copropriétaires qui surviendront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes de leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de placés des portes d'entrée.

Quarante-septième page

*Signature*



### TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

##### CHAPITRE Ier - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Article 61 - Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

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

##### CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

###### I- Contribution aux charges

Article 62 - Mutations à titre onéreux - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis à vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

Le précédent propriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers ou non du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions de l'article 62 CI-après, l'acquéreur sera solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

Article 63 - Mutations par décès - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit, dans les deux mois du décès, devront justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

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

Quarante-huitième page

*Ch*

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

## II - Formalités

### a) Information des parties

Article 64 - 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 exécutées ;
- b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

### b) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 65 - 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 syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra 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.

Quarante-neuvième page

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

Lorsque le syndic n'est opposé dans les conditions prévues ci-dessus, 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, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

#### c) Notification des mutations - Election de domicile

Article 66 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndicat de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 63 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndicat devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 67 - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié dans délai au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domiciles réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 89 du présent règlement.

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

### CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

#### a) Indivision

Article 68 - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

(cinquantième page)

CA

#### b) Usufruit

Article 69 - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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

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

#### c) Notifications

Article 70 - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 67 ci-dessus.

#### CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES

Article 71 - Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 134 et 135 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndicat, assisté dans les conditions prévues à l'article 126, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-1 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir ce créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

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

#### CHAPITRE V - LOCATIONS

Article 72 - Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble et l'obliger, dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre répétée signée par lui.

Article 73 - Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Article 74 - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 75 - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occupation qui ne constitueraient pas des locations.

#### CHAPITRE VI - MODIFICATION DES LOTS

Article 76 - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 27 du présent règlement.

Article 77 - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quote-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 29 du présent règlement.

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

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

Cinquante-deuxième page

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 seul lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Article 78 - Le constructeur se réserve toutefois la droit de modifier, sans l'accord des autres co-propriétaires, son programme de construction en ce qui concerne les maisons individuelles en remplaçant certaines maisons jumelées par une seule, avec réunion des deux jardins privés.

Les groupes de maisons concernés sont les suivants :

Lots portant les numéros SOIXANTE DIX à CENT DOUZE inclus.

Cette faculté de modification est évidemment subordonnée à l'obtention des autorisations administratives et les frais de l'acte modificatif aux présentes seront pris à la charge dudit constructeur.

Les modifications dont s'agit pourront être faite en une ou plusieurs fois et porteront sur un ou plusieurs groupes de maisons à la fois.

Article 79 - Dans l'intérêt commun des copropriétaires et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif comportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- au syndic ;

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

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

#### TITRE IV - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

##### CHAPITRE Ier - SYNDICAT

Article 80 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Cinquante troisième page

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Article 81 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - LES CLOS NORMANDS -".

Article 82 - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est situé dans l'ensemble immobilier.

## CHAPITRE II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### I - ÉPOQUE DES RÉUNIONS

Article 83 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvent appartenant à des copropriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 84 - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

### II - CONVOCATIONS

#### Initiative des convocations

Article 85 - L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs

Cinquante-quatrième page

copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure ou syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret sus-visé.

Conformément à cet article 50, 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.

#### Délai de convocation

Article 86 - Les convocations seront adressées : aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

#### Destinataires des convocations

Article 87 - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale, sauf dans les cas visés à l'article 92 ci-après (dernier alinéa).

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 88 - Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.



A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi qu'au cas échéant, à toute personne habilitée, convoquer l'assemblée générale 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, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 89 - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été significées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la significiation de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 95 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

#### Lieu et date de réunion

Article 90 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 86 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 91 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 100 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

#### Contenu des convocations

Article 91 - Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

Cinquante-sixième page

CS

1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des 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 modification du présent règlement de copropriété de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 77 (alinéa 2) 100-e, 103 et 156 du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3°) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 repris à l'article 14) alinéa 2 ci-après ;

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 de l'un des contrats visés aux articles 100f, 101a, et 106 du présent règlement.

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 100 u et 140, 145 et 151 du présent règlement et à l'article 37 alinéas 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

#### Ordre du jour complémentaire

Article 92 - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

#### III - TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 93 - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Cinquante-septième page

*an*

Sont élus ceux des copropriétaires présents qui ont recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

Article 94 - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émergée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 95 - 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. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisis, soit, à défaut, par l'usufruitier.

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

Article 96 - Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 91 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 97 - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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.

Cinquante-huitième page

*CM*

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires 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.

#### IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article 98 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts des parties communes générales.

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

Lorsque les questions débattues sont relatives aux charges communes spéciales, telles qu'elles sont définies aux articles 45 et suivants du présent règlement, seuls assistent à l'assemblée du syndicat concerné et participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause, réserve faite de l'application, le cas échéant, des dispositions prévues à l'alinéa qui précède.

#### V- MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

##### 1° Décisions ordinaires

Article 99 - Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

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

##### 2° Décisions exigeant la majorité absolue

Article 100 - L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

Cinquante-neuvième page

*AM*

a) toute délégation de pouvoirs de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'ensemble immobilier et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées aux articles 40 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f) Les fondations auxquelles sont rattachés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes. Dans ces cas, les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyennetés.

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 seuls copropriétaires présents ou représentés.

### 3<sup>e</sup> Décisions exigeant la double majorité

Article 101 - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 100 ci-dessus ;

b) Les travaux immobiliers définis aux articles 140 et suivants du présent règlement ;

Soixantième page



c) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration, requiert l'unanimité.

Article 102 - 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'ensemble immobilier, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 103 - Sous réserve du cas prévu à l'article 100 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

#### VI - EFFETS DES DECISIONS

Article 104 - 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 opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira 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 défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

#### CHAPITRE III - SYNDIC

##### I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Article 105 - Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 103 ci-dessus.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 106 - L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 23 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Soixante-et-unième page

CM

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

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale, des copropriétaires, la SOCIETE SERDI exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Article 107 - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 108 - Dans les autres cas de vacance de la fonction de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le président du conseil syndical; à défaut, un administrateur provisoire, serait désigné par décision de justice dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

## II - ATTRIBUTIONS

Article 109 - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

### a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 110 - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'ensemble immobilier; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

Sixante-deuxième page

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

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi, notamment des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

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

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 111 - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 112 - Le syndic assurera la police de l'ensemble immobilier et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 131 ci-après.

Article 113 - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge d'en référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Soixante-troisième page

*MS*



Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 114 - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 67 du présent règlement ; il mentionnera leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Article 115 - Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er et 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'ensemble immobilier et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article 116 - Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'ensemble immobilier.

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

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

*On*  
*[Signature]*

Article 117 - Dans le cas où l'ensemble immobilier serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Article 118 - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint ou même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 119 - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a le pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 56 du décret du 17 mars 1967.

Article 120 - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

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

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

*Ch*

Article 121 - Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 122 - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 92 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

#### CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

##### I - CONSTITUTION

Article 123 - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de plusieurs membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les conjoints, ou leurs représentants légaux et leur nombre arrêté au cours de l'assemblée constitutive. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

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

Article 124 - Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 100 du présent règlement. Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 125 - L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Soixante-sixième page

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

Article 126 - Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

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

Article 127 - Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés; en cas de partage de voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndic sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'ensemble immobilier.

## II- MISSION

Article 128 - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

Sixante-septième page

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

Article 129 - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition de dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 100 du présent règlement.

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

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

#### CHAPITRE V - ASSURANCES

Article 130 - La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombent à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote part de son lot dans la copropriété des parties communes.

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

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

Article 131 - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

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

Soixante-huitième page

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

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

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

Article 132 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incombent, le paiement des primes correspondantes.

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

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

Article 133 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs ou leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

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

Article 134 - En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 135 - 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 reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

Article 136 - Chaque propriétaire de maison individuelle sera également tenu d'assurer auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale le bâtiment lui appartenant contre l'incendie, le foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

## TITRE V - ACQUISITIONS - ALIÉNATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS

### CHAPITRE I - ACQUISITIONS ET ALIÉNATIONS

Article 137 - Acquisitions - Le syndicat pourra acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quart des voix.

Article 138 - Aliénations - Le syndicat pourra également aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier ou constituer à la charge des dites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de murs communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale du syndicat, 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.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

Reixante-dixième page

Article 139 - Calcul des voix - Pour l'application des deux articles précédents, le calcul du nombre de voix nécessaires à l'adoption des décisions de l'assemblée générale sera effectué comme suit :

Lorsque l'acquisition ou l'aliénation concernera une partie commune générale de l'ensemble immobilier, les voix dont disposera chaque copropriétaire seront celles correspondant aux quote-parts de propriété dans les parties communes générales attribuées au lot qui lui appartient. Il en sera de même lorsque l'acquisition ou l'aliénation visera une partie privative du syndicat.

Lorsque l'acquisition ou l'aliénation concernera une partie commune spéciale à certains copropriétaires seulement, les voix dont disposera chaque copropriétaire seront celles correspondant aux quote-parts de propriété dans les parties communes spéciales attribuées au lot qui lui appartient.

## CHAPITRE II - TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Article 140 - L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins des trois-quarts des voix pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 141 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

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

Article 141 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droits ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiront un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Soixante-et-onzième page

*Ch*



Article 142 - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 140 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'ensemble immobilier. Elle sera définitivement inopposable au dit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Article 143 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales aux taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article 144 - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

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

soixante-deuxième page

### CHAPITRE III - SURELEVATION - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 145 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant ou moins les trois/quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, à la majorité indiquée ci-dessus.

Article 146 - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

### CHAPITRE IV - RECONSTRUCTION DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Article 147 - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réparation ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 151 du présent règlement.

Article 148 - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'ensemble immobilier, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment seront réunis en assemblée pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés le demandait.

Article 149 - S'il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Sixante-troisième page

Article 150 - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 47 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 151 - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions indiquées à l'article 140 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 140.

Article 152 - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

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

b) En cas de destruction partielle, le syndic rachètera les droits dans le bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndic, l'autre par le copropriétaire sinistré.

soixante-quatorzième page

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

#### CHAPITRE V - RECONSTRUCTION DES MAISONS INDIVIDUELLES

Article 153 - En cas de destruction partielle d'une maison individuelle dépendant de l'ensemble immobilier, son propriétaire sera tenu de procéder à sa remise en état, à l'identique, les indemnités représentatives du bâtiment sinistré seront, en conséquence, affectées par l'intéressé au règlement des dépenses entraînées par la remise en état des lieux.

Toutefois, le propriétaire concerné pourra s'affranchir de l'obligation précédente en cédant, soit à un autre propriétaire du lot, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'ensemble immobilier et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé dans les droits et obligations de son cédant de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Article 154 - En cas de destruction totale, le propriétaire du bâtiment sinistré sera libre de reconstruire ou de ne pas reconstruire.

S'il décide de procéder à la reconstruction, celle-ci devra être faite à l'identique.

S'il décide au contraire de ne pas reconstruire, il devra procéder à ses frais à l'élévation des vestiges dans un délai d'un an à compter du sinistre.

D'autre part, le syndic cot disposera d'un droit de préférence en cas de mise en vente du lot sinistré. Par suite, le propriétaire désirant aliéner son lot devra en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant les nom, domicile et profession de la personne disposée à acquérir le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les vingt jours de la réception de la lettre recommandée, le syndic devra, dans les mêmes formes, faire connaître son intention d'user, au nom et pour le compte du syndic, du droit de préférence consenti à ce dernier, moyennant le prix et sous les charges et conditions à lui notifiées.

*Am*

Si le syndic n'a pas déclaré, dans le délai précité, son intention d'user du droit de préférence, le syndicat sera réputé y avoir renoncé, et le propriétaire sinistré pourra vendre librement son lot à la personne lui ayant fait les propositions d'achat non acceptées par ledit syndicat.

#### TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES - 1) Litiges

Article 155 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 103 ci-dessus, le tribunal de grande instance saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 145 du présent règlement.

#### 2) Modification du règlement de copropriété

Article 156 - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 157 - 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 présent règlement de copropriété.

#### 3) Publicité foncière

Article 158 - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Pont l'Évêque conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Sixante-seizième page

*CM*

A

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.  
L'acceptation des présentes est consentie partout où besoin sera.

#### 4) Election de domicile

Article 159 - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires à défaut de notification faite par lui ou syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Lisieux.

#### 5) Origine de propriété antérieure

Article 160 - Le terrain servant d'assiette à l'ensemble immobilier objet des présentes appartenait à la COMMUNE DE TOUQUES pour l'avoir acquis, savoir :

Partie (cadastrée section AK n° 13) de :

1° Monsieur René François Antoine MADELAINE, sans profession, demeurant à Deauville, 53 avenue de la République, veuf non remarié de Madame Marie Elisabeth DELAMARE.

2° Madame Monique Marie-Jeanne MADELAINE, sans profession épouse de Monsieur Henri Mollie Victor LEFEVRE, directeur d'entreprise, avec lequel elle demeure à RELMS (Norme) 3 rue Lucien Doyen.

3° Monsieur Jean-Claude MADELAINE, psychologue, demeurant à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine) 38 avenue Lavoisier, époux de Madame Martine Marie Joseph RIGLOU.

Aux termes d'un acte reçu par Me CASTERA, notaire associé à Deauville, et Me METAIS, notaire associé, les 10 août et 6 septembre 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent quatre vingt deux mille francs, payé dès l'accomplissement des formalités hypothécaires.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Pont l'Evêque, le 26 septembre 1977, volume 1589 n° 68.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

#### Aux mains des conjoints MADELAINE

Ce terrain appartenait conjointement et indivisément aux conjoints MADELAINE, sus-nommés, par suite des faits et actes ci-après relatés :

A) Originellement, ils appartenait avec d'autres biens, à Madame Marie Artémise Albertine HERFORT, en son vivant sans profession, demeurant à Deauville, 20 bis rue Costar,

Soixante-dix-septième page

*CM*

décédée à Deauville, le 26 octobre 1942, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Eugène Henry DELAMARE, pour avoir été recueillie par elle dans les successions réunies et confondues de Monsieur Alexandre Emilien HERFORT, en son vivant maire de la commune de Touques et Madame Marie Désirée Azélie MICHEL, son épouse, père et mère de ladite dame, décédés, l'épouse en son domicile à Touques, le 9 novembre 1917, et le mari en son domicile à Deauville, 7 quai de la Touques, le 11 septembre 1937,

Et dont elle était seule héritière, ainsi que le constatent deux actes de notoriété dressés,

Après le décès de Madame HERFORT par Me MOULE, notaire à Deauville, le 26 novembre 1920,

Et après le décès de Monsieur HERFORT par Me FERTE, notaire à Deauville, le 18 décembre 1937.

Une attestation de propriété immobilière a été dressée par Me FERTE, notaire sus-nommé, le 11 février 1938, transcrit au bureau des hypothèques de Pont l'Évêque, le 16 mars 1938, volume 2473 n° 4.

B) Madame DELAMARE a laissé pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié :

1° Madame MADELAINE, ci-après nommée,  
2° Et Monsieur l'Abbé Eugène Auguste DELAMARE, prêtre catholique, demeurant à Isby les Malineux, rue Ernest Renon n° 59 bis.

Ses deux enfants issus de son union avec son mari prédécédé.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me CHODOROWSKI, notaire à Pont l'Évêque, commis pour recevoir les actes de l'étude de Fou Me FERTE, notaire sus-nommé, le 31 octobre 1942.

C) Monsieur l'Abbé Eugène Auguste DELAMARE, en son vivant prêtre, célibataire, est décédé en son domicile à Toulouse (Haute-Garonne) rue des Teinturiers n° 9, le 10 février 1956, laissant pour seuls héritiers à défaut de descendants ou d'ascendants, Madame MADELAINE, sa sœur germaine, ci-après nommée.

Ainsi que cette qualité est constatée par un acte de notoriété dressé par Me CLERGEOT notaire sus-nommé, le 24 février 1956 et l'intitulé de l'inventaire dressé par le même notaire, le 23 mars 1956.

L'attestation de propriété immobilière a été dressée par Me CLERGEOT notaire sus-nommé, le 16 août 1956 et publiée au bureau des hypothèques de Pont l'Évêque, le 10 novembre 1956, volume 331 n° 28.

Sixante-dix-huitième page

Ch

D) Madame Marie Elisabeth DELAMARE, en son vivant sans profession, épouse en uniques noces de Monsieur René François Antoine MADELAINE, sans profession, avec lequel elle demeurait à Deauville, 53 avenue de la République, est décédée à l'Hôpital de Caen, où elle se trouvait momentanément, le 22 juillet 1969, laissant :

Tant - Monsieur René MADELAINE, son mari survivant, sus-nommé.

Commun en biens légalement, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Deauville, le 6 avril 1926. Régime non modifié depuis.

Et usufruitier, en vertu de l'article 767 du Code Civil, du quart des biens dépendant de la succession de sa défunte épouse.

Tant - Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout et chacun pour moitié :

1° Madame LEFEVRE née Monique MADELAINE,

2° Monsieur Jean-Claude MADELAINE,

Ses deux enfants issus de son union avec son mari survivant.

Ainsi que ces qualités ont constatées dans un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après le décès de Madame MADELAINE par Me CLERGEOT, notaire sus-nommé, le 4 septembre 1969.

L'attestation de propriété immobilière a été dressée par Me CLERGEOT, notaire sus-nommé, le 1er août 1970, et publiée au bureau des hypothèques de Pont l'Evêque, le 11 mai 1971, volume 1214 n° 7.

Aux mains de M. et Mme HERFORT-MICHEL

Ce même immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame HERFORT-MICHEL, pour avoir été acquis par Monsieur HERFORT, seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, de Madame Marie Eugénie FURTELT, épouse de Monsieur Marie Eugène CHAMTON, propriétaire, avec lequel elle demeurait à PARIS, 20 rue du Bourg Tihourg,

Aux termes d'un acte reçu par Me HOULE, notaire sus-nommé le 20 décembre 1905.

Cette acquisition a eu lieu moyennant la prise en charge par Monsieur HERFORT d'acquitter aux lieu et place de la vendeuse la somme de trente mille francs formant le montant d'obligations souscrites par la vendeuse aux termes de trois actes reçus par Me HOULE, notaire sus-nommé.

Monsieur HERFORT s'est entièrement libéré de son prix depuis.

Cet acte a été transcrit au bureau des hypothèques de Pont l'Evêque, le 9 janvier 1906, volume 1619 n° 27.

Soixante-dix-neuvième page



Et le surplus, de :  
1<sup>o</sup> Madame Jacqueline Marie-Henriette Gargette LETARD,  
sans profession, veuve de Monsieur Jean WOLF, demeurant à  
Puteaux (Hauts de Seine) 6 résidence, Bofeldieu.  
2<sup>o</sup> Monsieur Dominique Paul Gérard PROVOST, étudiant,  
demeurant à Strasbourg (Bas Rhin) 17 Grande Rue. Célibataire.  
3<sup>o</sup> Monsieur Jacques Robert Georges PROVOST, étudiant,  
demeurant à Paris (8<sup>ème</sup> arrondissement) 55 boulevard Malesherbes. Célibataire,

Aux termes d'un acte reçu par Me LAINÉ, notaire associé  
et Me PETIT notaire à Lisleux, le 25 mai 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal  
de un million cinq cent cinquante mille francs, payé dès l'ac-  
complissement des formalités hypothécaires.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Pont  
l'Évêque, le 9 août 1977, volume 1583 n<sup>o</sup> 28.

Sur cette publication, il a été délivré un état entière-  
ment négatif du chef des vendeurs.

#### Aux mains des conjoints WOLF

Cet immeuble appartenait conjointement aux conjoints  
WOLF, sus-nommés, à concurrence de moitié indivise pour Madame  
veuve WOLF et l'autre moitié indivise à Messieurs Dominique  
et Jacques PROVOST, pour leur avoir été légué, dans ces pro-  
portions, à titre particulier, par Madame Charlotte LAVAILLÉ,  
en son vivant veuve de Monsieur Jules Auguste Georges LUGOL,  
décédée à Paris (huitième arrondissement) le 21 avril 1960,  
aux termes de son testament fait en la forme notariée en date  
à Paris du 1<sup>er</sup> février 1958, déposé au rang des minutes de  
Me CLET-BINET notaire à Chelles, le 29 avril 1960, en vertu  
d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal  
de Grande Instance de Meaux, le même jour.

Aux termes d'un acte reçu par Me CLET-BINET, notaire  
sus-nommé, le 18 novembre 1960, les deux héritiers réservat-  
aires de Madame veuve LUGOL ont déclaré consentir à l'exécution  
pure et simple du testament de Madame veuve LUGOL et faire  
délivrance de la ferme dont faisaient partie les  
parcelles présentement vendues, et ce, dans les proportions  
stipulées audit testament.

Cette délivrance de legs a été acceptée conformément à  
la loi.

L'attestation de propriété immobilière a été dressée par  
Me CLET-BINET notaire sus-nommé, le 18 novembre 1960,  
et publiée au bureau des hypothèques de Pont l'Évêque, le 19  
décembre 1960 volume 505 n<sup>o</sup> 30.

Quatre-vingtième page

Aux mains de Mme LUGOL née LAVAUD

Ce même immeuble appartenait en propre à Madame LUGOL née LAVAUD, de la façon suivante :

I- Originellement, il dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame LUGOL-LAVAUD pour avoir été acquis, par Monsieur LUGOL seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, savoir :

- partie des consorts TRAGIN suivant procès-verbal d'adjudication dressé par Me HOULE notaire à Deauville, le 30 août 1922, faisant suite et se référant à un cahier des charges dressé par le même notaire, le 29 juillet 1922, et publié au bureau des hypothèques de Pont-l'Évêque, le 6 novembre 1922, volume 1941 n° 3.

- partie de Monsieur et Madame LELIEVRE, suivant acte reçu par Me HOULE, notaire sus-nommé, le 21 novembre 1924, publié au bureau des hypothèques de Pont-l'Évêque, le 19 décembre 1924,

- et le surplus des consorts COURSIER, suivant acte reçu par Me FERTE, notaire à Deauville, les 11 et 22 décembre 1937, transcrit au bureau des hypothèques de Pont-l'Évêque, le 12 janvier 1938, volume 2468 n° 10.

II- Monsieur Jules Auguste Georges LUGOL, en son vivant Avocat, demeurant à PARIS, 55 boulevard Haussmann, est décédé le 3 juillet 1950, en son domicile, et laisse :

1er- Son épouse survivante, née Charlotte LAVAUD, sus-nommée.

Commune en biens d'acquêts, en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me TOULU, notaire à Paris, le 30 janvier 1893,

Légataire de la plus forte quotité disponible permise par la loi entre époux, en vertu de ses testaments faits en la forme authentique en date à Paris, le premier du 29 juin 1926 et le second du 10 juillet 1936 et déposés judiciairement au rang des minutes de Me RIDDER notaire à Paris, le 5 octobre 1950.

Et usufruitier légal en vertu de l'article 767 du Code Civil ; sans confusion avec le bénéfice plus étendu du legs sus-visé.

2er- Et pour saules héritières, conjointement pour le tout ou divisément chacune pour moitié, sans les droits de l'épouse survivante :

Madame Marguerite Marie LUGOL, sans profession, demeurant à Paris, 98 avenue Kléber, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Jacques Emile LETARD,

Et Madame Georgette Marie LUGOL, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Pierre Frédéric Gabriel LATOUR, avec lequel elle demeurait à Metz, 11 boulevard Jean Ross.

Quatre-vingt-un

Ses deux enfants, seules issues de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me CLET-BINET notaire sus-nommé, le 4 août 1950.

III- Et aux termes d'un acte sous signatures privées fait à Paris, le 4 juillet 1951, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Me CLET-BINET notaire à Chelles suivant acte reçu par lui le 5 juillet 1951, transcrit au bureau des hypothèques de Pont l'Evêque, le 31 octobre 1951 volume 171 n° 34,

Il a été procédé entre :

- Madame veuve LUGO, née LAVAUD,

- Madame LETARD,

et Madame LATOUR,

sus-nommées,

au partage et à la liquidation des biens qui dépendaient tout de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame LUGO - LAVAUD que de la succession propre de Monsieur LUGO.

L'immeuble dont s'agit a été attribué à Madame LUGO, née LAVAUD, avec d'autres, à charge par elle d'appuyer tout le passif dépendant desdites communauté et succession.

En outre, les attributions mutuelles ont été faites sans charge de soulte ni stipulation de retour entre les parties.

#### 6) Rappel de servitudes

Article 161 - Dans l'acte de vente par la COMMUNE DE TRAILLÉ à la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE DU PLATEAU DE KÉLON du 6 avril 1978, il a été rappelé les servitudes inscrites dans un acte antérieur (vente par les consorts WOLFF au profit de la commune de TOUQUES en date du 25 mai 1977) lesquelles servitudes sont ici littéralement rapportées :

#### "SUR LES SERVITUDES

"I.- Dans le cahier des charges reçu par Me HOUË, notaire à Deouville le 29 juillet 1922 sus-analysé en l'origine de propriété, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté

" "A cet égard, il est fait observer :

"Que dans l'acte de partage du vingt-neuf mars

"mil huit cent quatre-vingt-trois, analysé en l'origine

"de propriété qui précède se trouvent les clauses suivantes

"littéralement rapportées :

"Pour séparer la partie de cour attribuée à Madame

"HOUSSAYE de celle attribuée à Madame BRIZE il sera élevé

"à trois communes entre ces deux dames, un haut bord

"sur lequel il sera interdit d'élever des arbres de haute

"jet et que chacun des propriétaires devra entretenir

"en parfait état de son côté.

Quatre-vingt-deuxième page

CM

"Sur ce haut bord sera plantée une haie dont chaque  
"lot aura la propriété en entier pour la moitié de son  
"parcours c'est à dire que Madame BRIZE aura la proprié-  
"té de la moitié de l'édite haie à partir du vieux chemin  
"qui est dans le bas de la cour et Madame HOUSSAYE l'aut  
"moitié à venir au chemin longeant la propriété.

"Madame BRIZE aura le droit de puiser de l'eau pour  
"les besoins du ménage et à pied seulement au puits qui  
"existe sur la partie de cour attribuée à Madame HOUSSAYE  
"elle contribuera pour moitié à l'entretien du puits et  
"ses ustensiles.

"Madame BRIZE aura droit au pressoir existant  
"dans cette même partie de cour ainsi qu'à la cour  
"pour la brassaison seulement et elle contribuera  
"pour moitié à la réparation et à l'entretien du  
"mécanisme de ce pressoir.

"Il ne pourra y être rien déposé qui puisse  
"endommager le mécanisme.

"A cause de ce droit au pressoir, il sera plu-  
"cé aux frais de Madame BRIZE une barrière dans  
"le haut bord de réparation à l'endroit le plus  
"direct pour accéder au pressoir pour pouvoir y  
"passer avec voiture pendant le temps de la  
"brassaison seulement.

"Cette même barrière servira d'accès au puit  
"également.

"Il est convenu pour l'exercice du droit de  
"pressoir que chacune des ayant droit y auront  
"droit chacune une semaine alternativement à par-  
"tir du lundi qui suivra le quinze septembre, Ma-  
"dame HOUSSAYE commencera l'exercice pendant la  
"première semaine, Madame BRIZE la deuxième et  
"ainsi de suite.

"Le pressoir pourra servir à la brassaison  
"même de fruits achetés au dehors de la propriété.

"II. - Dans le contrat de vente par les consorts  
"BOURIEULT à Monsieur LOGOL reçu par Me FORTÉ notaire  
"à Paris-nommé Des onze et vingt deux décembre mil neuf  
"cent trente sept, il a été dit ce qui suit littéra-  
"lement rapporté =

"Sur les clôtures et mitoyennetés -

"A titre purement indicatif les vendeurs dé-  
"clarent ce qui suit :

"du côté de Monsieur DURE la clôture sépara-  
"tive est constituée par une haie vive qui appartient  
"à Monsieur DURE.

Quatre-vingt-troisième page

"du côté de Mademoiselle BEAUFILS la clôture réparative est constituée pour une petite partie par une haie vive qui appartient à Mademoiselle BEAUFILS et pour le surplus par un lissage consistant en fils de fer posés sur pieux en bois, lissage établi par Monsieur LACALLE fermier.

"du côté de Monsieur LUGOL acquéreur et sur le chemin la clôture est également constituée par un lissage en fils de fer sur pieux de bois établi par Monsieur LACALLE fermier.

L'acquéreur est subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à ces servitudes.

Dans la vente par la Commune de TOUQUES à la S.C.I. DU PLATEAU DE ROLLON, il a été également indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

" L'acquéreur s'oblige à effectuer lui-même les voiries et réseaux de conductions nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière qu'il projette de faire sur l'immeuble présentement acquis.

" Il s'oblige en outre dès maintenant à céder gratuitement à la commune de TOUQUES, les dites voiries et réseaux, dès la déclaration d'achèvement des travaux de construction et la commune de TOUQUES, par l'intermédiaire de Monsieur ROFFE, son représentant, s'engage à les prendre, sous la seule condition que le tout soit en bon état. "

#### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire associé soussigné certifie que l'identité de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PLATEAU DE ROLLON lui a été régulièrement justifiée par la représentation d'un exemplaire original de ses statuts.

*quatre pages*, dont acte, rédigé sur quatre feuilles, contenant six barres tirées dans des blancs, un mot rayé nul.

Fait et passé à *Crocantille sur Mer*  
à l'office notarial

Et après lecture faite, le comparant, à ses qualités a signé avec le notaire associé,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF,

*Le vingt-neuf août*

Quatre-vingt-quatrième page

*Amirault*

De la procuration sus-énoncée, il appert qu'elle contient les pouvoirs nécessaires.

Le soussigné Maître Charles LAINE notaire associé à Trouville sur mer, certifie la présente copie contenue en quatre vingt-cinq pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve six barres tirées dans des blancs et un mot rayé nul.

TROUVILLE SUR MER  
Le 2 Octobre 1979



- quatre vingt-cinquième page -

86

DOCUMENT ÉTABLI  
PAR PROCÉDÉ XÉROGRAPHIQUE  
SUR MACHINE RANK XEROS 3100