

Formalité de publicité

23 SEP. 1975

du -----

Taxe.....	60
Salaires..	30

Vol. 8306 n° 14

Dépôt.	Vol. <u>598</u>
	n° <u>707</u>

*Etat descriptif de
division et Regt
au 62 pl.
31 juillet 1975*

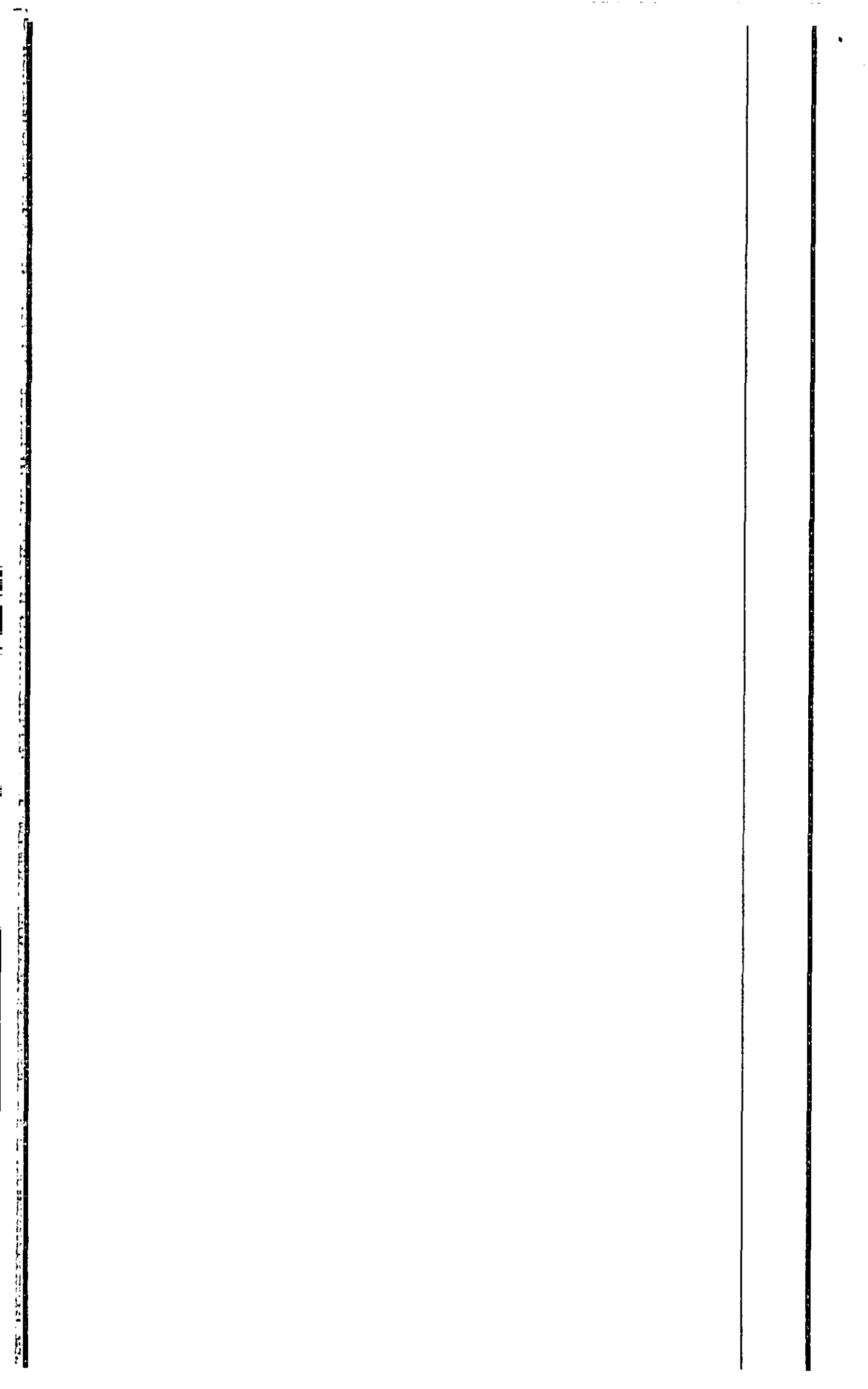
31 JUILLET 1975

DEPOT DESCRIPT DE DIVISION et
REGLEMENT DE CO-PPTE PLUSP PLANS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES RAYES QUATRI



*D. 60
C. 30

Total 90*



PARDEVANT Me Bernard PARQUET, notaire soussigné,--
membre de la Société "Gaston GARREAU, Bernard PARQUET & Jean
Gabriel LEROY, notaires associés", Société civile professionnelle
titulaire d'un Office notarial ayant siège social à
Beauvais (Oise) 6 & 8 Rue Saint Pantaléon.-----

A COMPARU-----

Mademoiselle Marie MANZOCCO, Clerc de notaire, de-
meurant à Beauvais (Oise) 8 Rue Saint Pantaléon.-----

Agissant au nom et comme mandataire de :
Monsieur Louis BERLIA, Directeur de So-
ciété, demeurant à Paris, Tour Maine Montparnasse-
33 Avenue du Maine.-----

En vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés
spécialement aux fins des présentes, aux termes d'
un acte sous signature privée en date à Paris du--
vingt-huit juillet mil neuf cent soixante quinze--
qui est demeuré ci-joint et annexé après mention--
usuelle d'annexe signée du notaire associé soussi-

Monsieur BERLIA ayant agi lui-mé-
me audit pouvoir en sa qualité de Gérant
de la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES RAYES
QUATRE, Société civile particulière au-
capital de onze mille sept cents francs--
dont le siège social est à Paris, Tour--
Maine Montparnasse, 33 Avenue du Maine.

Fonctions auxquelles il a été--
nommé aux termes mêmes des statuts de la
dite Société établis aux termes d'un acte
reçu par le notaire associé soussigné le
onze juin mil neuf cent soixante quinze,
(et qu'il a acceptées aux termes des mê-
mes statuts), et ayant tous pouvoirs aux
fins des présentes en vertu desdits sta-
tuts.-----

Laquelle, ès-qualités, a, par ces présentes, déposé
à Me PARQUET, notaire associé soussigné, et l'a requis de
classer au rang des minutes de la Société civile professionnelle
de notaires associés sus nommée, à la date de ce jour
pour qu'il en soit délivré tous extraits, copies ou expéditions
quand et à qui il appartiendra :-----

Un exemplaire, dûment paraphé par Monsieur--
BERLIA, sus nommé, gérant de la Société civile immobilière
des RAYES QUATRE, de l'état descriptif de division et règle-
ment de co-propriété de l'immeuble dit "C18B" cages 5 à 7--
réalisé à Beauvais (Oise), dans la zone à urbaniser par-----

priorité de l'Argentine, lieudit "Les Rayés", sur une parcelle de terrain cadastrée section K, numéro 1257, pour une contenance de huit ares quatre vingts centiarés, faisant lui-même partie d'un ensemble immobilier dénommé "RESIDENCE DES RAYES", ledit immeuble constitué par un seul corps de bâtiment divisé en quatre vingt sept lots.

2ent/ et les plans suivants du bâtiment dont s'agit dument paraphés par Monsieur BERLIA, sus nommé, gérant de la Société civile immobilière des RAYES QUATRE :

- plan de situation (n° 01).
- plan de masse (n° 02).
- plan de façade nord (n° 03).
- plan de façade sud (n° 04).
- plan du sous-sol (n° 05).
- plan du rez-de-chaussée bas (n° 06).
- plan du rez-de-chaussée (n° 07).
- plan d'étage courant (n° 08).
- plan du quatrième étage (n° 09).
- plan de coupe (n° 10).

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention usuelle d'annexesignée du notaire associé soussigné.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent acte de dépôt et de son annexe (état descriptif de division) sera publiée au Bureau des Hypothèques de Beauvais.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES RAYES QUATRE.

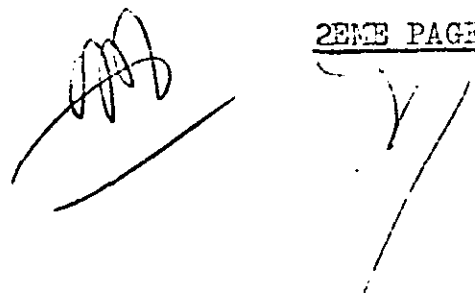
MENTION

Mention des présentes est consentie partout et sur toutes pièces que besoin sera.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle de terrain cadastrée section K, numéro 1257, pour huit ares quatre vingts centiarés, sur laquelle sera édifié l'immeuble faisant l'objet des présentes, appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES RAYES QUATRE au moyen de l'apport qui lui en a été fait par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES RAYES DEUX, Société civile particulière au capital de vingt sept mille deux cent soixante quatorze francs, ayant son siège social à Paris, Tour Maine Montparn

2EME PAGE



9

se, aux termes d'un acte reçu par Me PARQUET, notaire asso-
cié à Beauvais (Oise) le onze juin mil neuf cent soixante-
quinze, publié au Bureau des Hypothèques de Beauvais le
soixante quinze, volume , numéro , contenant Scission
de la Société civile immobilière des Rayés Deux et constitu-
tion de la Société civile immobilière des Rayés Quatre.---

Ledit apport a été réalisé à charge par la Société
civile immobilière des Rayés Quatre de payer, en l'acquit-
et libération de la Société civile immobilière des Rayés--
Deux, apporteuse, la fraction des éléments du passif mis à
la charge des biens apportés; l'actif net apporté s'est don-
élevé à la somme de onze mille sept cents francs.-----

DONT ACTE-----

Fait et passé à Beauvais, 8 rue St Pantaléon, au--
siège de la S.C.P. de notaires associés sus nommée,-----
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE, le trente-et--
un juillet,-----

Et, après lecture faite, la comparante ès-qua_lité
a signé avec le notaire associé.-----

ayé
/.

AA
97

Mauro

Parquet

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Louis BERLIA, Directeur de Société, demeurant à Paris, Tour Maine Montparnasse, 33 avenue du Maine.--

Agissant en sa qualité de Gérant de la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES RAYES QUATRE, Société civile particulière au capital de onze mille sept cents francs, dont le siège social est à Paris, Tour Maine Montparnasse, 33 Avenue du Maine.-----

Fonctions auxquelles il a été nommé et qu'il a acceptées aux termes des statuts de ladite Société établis aux termes d'un acte reçu par Me PARQUET, notaire associé à Beauvais, le onze juin mil neuf cent soixante-quinze, et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu des mêmes statuts.-----

CONSTITUE, par ces présentes, pour sa mandataire spéciale aux effets ci-après :-----

Mademoiselle Marie MANZOCCO, Clerc de notaire, demeurant à Beauvais (Oise) 8 rue Saint Pantaléon.-----

A l'effet de-DEPOSER au rang des minutes de la Société civile professionnelle "Gaston GARREAU, Bernard PARQUET & Jean-Gabriel LEROY, notaires associés", titulaire d'un office notarial ayant siège social à Beauvais (Oise) 6 et 8 rue Saint Pantaléon :-----

Un exemplaire certifié conforme par le gérant de l'Etat descriptif de division et règlement de co-propriété d'un immeuble dit C18b édifié à Beauvais (Oise) dans la zone à urbaniser par priorité dite de l'Argentine, lieudit "L Rayés", sur une parcelle de terrain cadastrée section K, numéro 1257, pour une contenance de huit ares quatre vingts centiares (faisant lui-même partie d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE DES RAYES), ledit immeuble constitué par un seul corps de bâtiment et divisé en 87 lots.-----

Ainsi que tous les plans dudit bâtiment.-----

-ETABLIR l'origine de propriété de la parcelle de terrain sur laquelle est édifié l'immeuble.-----

-PROCEDER aux formalités de publicité foncière.-----

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire.-----

DONNE à Paris, le 1975.

28 JUIL. 1975

*Bon pour l'avenir
Schily*

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^e Bernard PARQUET
Notaire associé à Beauvais
(Oise) soussigné, le 31/7/75

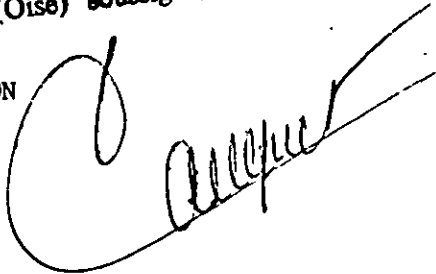
Parquet

annexé à la minute d'un acte
reçu par M^e Bernard PARQUET
Notaire associé à Beauvais
(Oise) soussigné, le 31/7/75

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE



P R E A M B U L E

- Le règlement de copropriété qui va suivre a été établi en vue de la division en fractions dénommées "lots" d'un immeuble situé à BEAUVAIS (Oise) lieudit "Les Rayés" ZUP (zone à urbaniser par priorité) de l'Argentine, immeuble qui relève de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES RAYES IV" dont le Siège Social est à PARIS 15e - TOUR Maine-Montparnasse - 33 avenue du Maine -

- Aux termes de l'acte de vente des terrains englobant la parcelle sur laquelle est édifié l'immeuble, objet des présentes, vente effectuée par la Société d'Equipement du Département de l'Oise (S.E.D.O) au profit de la S.C.I DES RAYES suivant acte conclu les vingt sept et vingt neuf décembre mil neuf cent soixante six par Maître LECLERCQ, Notaire à BEAUVAIS (Oise) ladite vente a été soumise à un cahier des charges établi par Monsieur le Maire de BEAUVAIS et Monsieur le Président de la Société d'Equipement du Département de l'Oise (S.E.D.O.) le seize juillet mil neuf cent soixante quatre, approuvé par Monsieur le Préfet du Département de l'Oise le vingt sept juillet mil neuf cent soixante quatre, ledit cahier des charges a été littéralement rapporté dans l'acte de vente susvisé.

En conséquence, les dispositions éventuelles du présent règlement de copropriété qui se trouveront en contradiction avec les stipulations du cahier des charges sont réputées non écrites.

Par acte passé pardevant Maître PARQUET, Notaire à BEAUVAIS, 8, rue Saint-Jacques en date du 11 Juin 1975, cette Société a fait apport à la SCI RAYES IV un terrain sur lequel est édifié l'immeuble faisant l'objet du présent règlement.

- Celui-ci est établi en conformité de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, afin de :

1° - Etablir l'état descriptif de division de l'immeuble, d'en déterminer les parties qui seront communes et celles qui seront privées et d'en fixer les conditions de leur jouissance.

2° - Fixer les droits et obligations des futurs propriétaires ou leurs représentants, désignés au cours du présent règlement sous le nom de "copropriétaires"

3° - Fixer les charges communes et les modalités de leur répartition entre les copropriétaires.

4° - Organiser l'administration de la copropriété et le fonctionnement du syndicat des copropriétaires.



- Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le règlement commun, à défaut de décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

- Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées par l'Assemblée Générale des copropriétaires seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de copropriété, tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle devront tous se conformer.

Le Syndicat sera dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES RAYES" - Bâtiment C 18 B - Cages 5 à 7". Il aura son siège dans l'immeuble, objet du présent règlement.

Aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent règlement s'il n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions requises pour le cas particulier dont il s'agit.

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui pourraient lui être apportées par la suite seront, conformément à l'article 13 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, publiés au Bureau des Hypothèques de BEAUVAIS.

Il sera divisé en deux parties :

- . La première comprenant la désignation générale de l'immeuble et l'état descriptif de division des lots,
- . La seconde, comprenant le règlement de copropriété proprement dit.

- Le bâtiment C 18 B fait partie d'un ensemble de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis, dénommés : C 18 A - C 18 C - C 19 - D 20 - D 21, étant ou devant être exploités par la S.C.I. DES RAYES, la S.C.I. des RAYES II et la S.C.I. DES RAYES III ou toute autre société qui en serait issue.

Une Association Syndicale a été constituée pour régir les ouvrages d'intérêt commun à ces différents bâtiments.

- La chaufferie, ainsi que l'appartement et la cave de la concierge qui sont installés dans le bâtiment C 18 A, de même que le local à usage de transformation situé dans le sous-sol du bâtiment D 20, qui doivent profiter à la totalité des bâtiments de l'ensemble immobilier sont frappés d'une servitude d'usage à perpétuelle demeure au profit des autres bâtiments et notamment du bâtiment C 18 B.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE I

Désignation générale

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble qui a été établi sur un terrain sis à BEAUVAIS (OISE) lieudit "LES RAYES" - ZUP de Beauvergentine, d'une superficie de 671 m², cadastré section K. 1.258.

L'immeuble se compose de 3 cages d'escalier numérotées de 5 à 7 toutes élevées de 4 étages sur rez-de-chaussée, rez-de-chaussée bas et sous-sol, partiel sous la cage d'escalier n° 7, sans ascenseur.

Il comporte 41 appartements répartis comme suit :

- 4 studios,
- 4 appartements de 2 pièces,
- 33 appartements de 3 pièces

Les locaux communs situés au niveau sous-sol du bâtiment comprennent:

- escalier 7 - 1 local poubelle
1 local voitures d'enfants
2 locaux techniques

Les locaux communs situés au niveau rez-de-chaussée bas comprennent:

- escalier 5 - 1 local poubelle
1 local voitures d'enfants
1 local technique
- escalier 6 - 1 local poubelle
1 local voitures d'enfants
1 local technique
- escalier 7 - 1 local vide ordures
1 local voitures d'enfants
1 local technique
1 local commun

Au Rez-de-Chaussée et à chaque étage de l'escalier 7 existe un local vide ordure.

.../...



CHAPITRE II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble est divisé en 87 lots, numérotés de 1 à 87

Chacun de ces lots ci-après visés comprendra :

- a) - des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière conformément à la désignation de chaque lot.
- b) - une quote-part indivise des parties communes de l'immeuble et notamment du sol calculées en onze mille sept centième lesquelles parties communes seront propriété conjointe des lots ci-après créés dans les proportions indiquées dans la composition de ces lots.

Observation est ici faite que les numéros des appartements et caves contenus dans la désignation qui va suivre se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans qui seront annexés au présent état descriptif, à l'exclusion de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

.../...

les lots de l'immeuble, objet du présent règlement, comprennent :

LOT NUMERO 1

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 26
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 2

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 27
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 3

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 28
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 4

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 29
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 5

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 30
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 6

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 31
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 7

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 32
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

A REPORTER...

49

LOT NUMERO 8 /

- au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 33
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 9 /

- au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 34
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 10 /

- au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 35
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 11 //

- au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 36
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 12 //

- au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 37
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 13 //

- au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 38
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 14 //

- au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 39
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 15

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 40
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 16

au niveau sous-sol du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 41
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 17

au niveau Rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 5, une cave
numéro 1
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 18

au niveau Rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 5, une cave
numéro 2.
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 19

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 5, une cave
numéro 3
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 20

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 5, une cave
numéro 4
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 21

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 5, une cave
numéro 5
et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes
de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 22

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment escalier 5, une cave
numéro 6

- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci

7

LOT NUMERO 23

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 5, une cave
numéro 7

- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 24

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave
numéro 8

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci

7

LOT NUMERO 25

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave
numéro 9

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 26

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave
numéro 10

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 27

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave
numéro 11

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 28

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave
numéro 12

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 29

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave numéro 13
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 30

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave numéro 14
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 31

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 6, une cave numéro 15
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 32

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 16
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 33

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 17
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 34

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 18
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

LOT NUMERO 35

- au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave numéro 19
- et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 36

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave
numéro 20

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 37

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave
numéro 21

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 38

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment escalier 7, une cave
numéro 22

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 39

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment escalier 7, une cave
numéro 23

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 40

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave
numéro 24

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble, ci.....

7

NUMERO 41

au niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment, escalier 7, une cave
numéro 25

et les sept/onze mille sept centièmes des parties communes de
l'immeuble ci.....

7

NUMERO 42 //

dans l'escalier 5 au rez-de-chaussée bas 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 2 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 1 Chambre -
Salle de bains - W.C.

et les deux cent trente/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble.....

230

NUMERO 43 //

dans l'escalier 5 au rez-de-chaussée 1ère porte en partant de la gauche de l'entrée, un appartement de 2 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 1 Chambre -
Salle de bains - W.C.

et les deux cent trente deux/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble.....

232

NUMERO 44 //

dans l'escalier 5 au rez-de-chaussée 2ème porte en partant de la gauche de l'entrée, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de Bains - W.C.

et les deux cent quatre vingt dix huit/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble.....

298

NUMERO 45 //

dans l'escalier 5 au 1er étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'entrée, un appartement de 3 pièces comprenant :

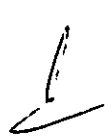
Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C.

et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble.....

301

A reporter....

1.348



NUMERO 46

dans l'escalier 5 au 1er étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 Chambres -
Salle de Bains - W.C.

et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

301

NUMERO 47

dans l'escalier 5 au 2ème étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C.

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

304

NUMERO 48

dans l'escalier 5 au 2ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C.

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

304

NUMERO 49

dans l'escalier 5 au 3ème étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de Bains - W.C.

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble.

304

LOT NUMERO 50

dans l'escalier 5 au 3ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Salle de Bains - W.C.

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

304

LOT NUMERO 51

dans l'escalier 5 au 4ème étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 Chambres - Salle de bains - W.C.

et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

301

LOT NUMERO 52

dans l'escalier 5 au 4ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Salle de bains - W.C.

et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

301

LOT NUMERO 53

dans l'escalier 6 au rez-de-chaussée bas, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 2 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 1 Chambre - Salle de bains - W.C.

et les deux cent trente/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

230

A reporter ..

3.697

LOT NUMERO 54

dans l'escalier 6 au rez-de-chaussée, 1ère porte en partant de la gauche de l'entrée, un appartement de 2 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 1 Chambre - Salle de bains - W.C.

et les deux cent trente deux/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

232

LOT NUMERO 55

dans l'escalier 6 au rez-de-chaussée, 2ème porte en partant de la gauche de l'entrée, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Salle de bains - W.C.

et les deux cent quatre vingt dix huit/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

298

LOT NUMERO 56

dans l'escalier 6 au 1er étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Salle de bains - W.C. -

et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

301

LOT NUMERO 57

dans l'escalier 6 au 1er étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Salle de bains - W.C.

et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

301

OT NUMERO 58 //

dans l'escalier 6 au 2ème étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C. -

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

304

OT NUMERO 59 //

dans l'escalier 6 au 2ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C. -

et les Trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

304

OT NUMERO 60 //

dans l'escalier 6 au 3ème étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C. -

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

304

OT NUMERO 61 //

dans l'escalier 6 au 3ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C. -

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble , ci.....

304

A reporter..

6.045

LOT NUMERO 62

- dans l'escalier 6 au 4ème étage, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 Chambres -
Salle de bains - W.C. -

- et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

301

LOT NUMERO 63

- dans l'escalier 6 au 4ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C.

- et les trois cent un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

301

LOT NUMERO 64

- dans l'escalier 7 au rez-de-chaussée bas, 1ère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Séchoir
Salle de bains - W.C.

- et les deux cent quatre vingt quinze/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

295

LOT NUMERO 65

- dans l'escalier 7 au rez-de-chaussée bas, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Séchoir
Salle de bains - W.C. -

- et les deux cent quatre vingt quinze/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

295

LOT NUMERO 66 //

dans l'escalier 7 , au rez-de-chaussée troisième porte en partant de la gauche de l'entrée , un séchoir

et les quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

4

LOT NUMERO 67 //

dans l'escalier 7, au 1er étage, première porte en partant de la gauche de l'escalier, un séchoir

et les quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

4

LOT NUMERO 68 //

dans l'escalier 7, au 2ème étage, première porte en partant de la gauche de l'escalier, un séchoir

et les quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

4

LOT NUMERO 69 //

- dans l'escalier 7, au 3ème étage, première porte en partant de la gauche de l'escalier, un séchoir

- et les quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

4

LOT NUMERO 70 //

- dans l'escalier 7, au 4ème étage, première porte en partant de la gauche de l'escalier, un séchoir

- et les quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

4

VI NUMERO 71

dans l'escalier 7 au rez-de-chaussée quatrième porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

- Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
- Salle de bains - W.C. -

et les deux cent quarante neuf/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

249

VI NUMERO 72

dans l'escalier 7 au rez-de-chaussée lère porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

- Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Séchoir -
- Salle de bains - W.C. -

et les trois cent/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

300

VI NUMERO 73

dans l'escalier 7, au rez-de-chaussée deuxième porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

- Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - séchoir
- Salle de bains - W.C.

et les trois cent/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

300

VI NUMERO 74

dans l'escalier 7 au 1er étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

- Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
- Salle de bains - W.C.

et les deux cent cinquante et un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

251

OT NUMERO 75 //

dans l'escalier 7 au 1er étage, 3ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement comprenant :

- Entrée - Rangement - Cuisine - Studio -
- Salle de bains avec W.C. -

et les cent quatre vingt huit/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

188

OT NUMERO 76 //

dans l'escalier 7 au 1er étage, 4ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

- Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Séchoir
- Salle de bains - W.C.

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

304

OT NUMERO 77 //

dans l'escalier 7 au 1er étage, 5ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

- Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 Chambres - Séchoir
- Salle de bains - W.C. -

et les trois cent quatre/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble

304

OT NUMERO 78 //

dans l'escalier 7 au 2ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

- Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
- Salle de bains - W.C. -

et les deux cent cinquante trois/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

253

A reporter..

9.406

LOT NUMERO 79

dans l'escalier 7 au 2ème étage, 3ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement comprenant :

Entrée - Rangement - Cuisine - 1 studio -
Salle de bains avec W.C.

et les cent quatre vingt dix/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

190

LOT NUMERO 80

dans l'escalier 7, au 2ème étage, 4ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - séchoir -
Salle de bains - W.C. -

et les trois cent cinq/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

305

LOT NUMERO 81

dans l'escalier 7 au 2ème étage, 5ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - séchoir -
Salle de bains - W.C.

et les trois cent cinq/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

305

LOT NUMERO 82

dans l'escalier 7 au 3ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres -
Salle de bains - W.C. -

et les deux cent cinquante trois/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

253

A reporter..

10.459

LOT NUMERO 83

- dans l'escalier 7 au 3ème étage, 3ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement comprenant :

Entrée - Rangement - Cuisine - 1 studio -
Salle de bains avec W.C.

- et les cent quatre vingt dix/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

190

LOT NUMERO 84

- dans l'escalier 7 au 3ème étage, 4ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - séchoir -
Salle de bains - W.C. -

- et les trois cent six/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

306

LOT NUMERO 85

dans l'escalier 7 au 3ème étage, 5ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres - Séchoir -
Salle de bains - W.C.

et les trois cent six/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble., ci.....

306

LOT NUMERO 86

dans l'escalier 7 au 4ème étage, 2ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement de 3 pièces comprenant :

Entrée - Rangement - Séjour - Cuisine - 2 chambres
Salle de bains - W.C. -

et les deux cent cinquante et un/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

251

LOT NUMERO 87

dans l'escalier 7 au 4ème étage, 3ème porte en partant de la gauche de l'escalier, un appartement comprenant :

Entrée - Rangement - Cuisine - 1 Studio - Salle de bains avec
W.C.

et les cent quatre vingt huit/onze mille sept centièmes des parties communes de l'immeuble, ci.....

188

TOTAL

11.700

TABLEAU RECAPITULATIF

blé le tableau récapitulatif ci-après de la désignation des lots qui précède, aux lois, décrets et ordonnances en vigueur sur la publicité foncière.

Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 11.700 ème.
C 18 B	7	Sous-sol	Cave n° 26	7
-	-	-	Cave n° 27	7
-	-	-	Cave n° 28	7
-	-	-	Cave n° 29	7
-	-	-	Cave n° 30	7
-	-	-	Cave n° 31	7
-	-	-	Cave n° 32	7
-	-	-	Cave n° 33	7
-	-	-	Cave n° 34	7
-	-	-	Cave n° 35	7
-	-	-	Cave n° 36	7
-	-	-	Cave n° 37	7
-	-	-	Cave n° 38	7
-	-	-	Cave n° 39	7
-	-	-	Cave n° 40	7
-	-	-	Cave n° 41	7
-	5	Rez-de-Chaussée:	Cave n° 1	7
-	-	Bas	Cave n° 2	7
-	-	-	Cave n° 3	7
-	-	-	Cave n° 4	7
-	-	-	Cave n° 5	7
-	-	-	Cave n° 6	7
-	-	-	Cave n° 7	7
-	6	-	Cave n° 8	7
-	-	-	Cave n° 9	7
-	-	-	Cave n° 10	7
-	-	-	Cave n° 11	7
-	-	-	Cave n° 12	7
-	-	-	Cave n° 13	7
-	-	-	Cave n° 14	7
-	-	-	Cave n° 15	7
-	7	-	Cave n° 16	7
-	-	-	Cave n° 17	7
-	-	-	Cave n° 18	7
-	-	-	Cave n° 19	7
-	-	-	Cave n° 20	7
-	-	-	Cave n° 21	7
-	-	-	Cave n° 22	7
-	-	-	Cave n° 23	7
-	-	-	Cave n° 24	7
-	-	-	Cave n° 25	7
-	5	-	Appartement	230
-	-	Rez-de-Chaussée	Appartement	232
-	-	Rez-de-Chaussée	Appartement	298
-	-	Premier étage	Appartement	301
-	-	Premier étage	Appartement	301
-	-	Deuxième étage	Appartement	304

A REPORTER..... 1.953

Lotissement	Escalier	Etage	Nature du Lot	Quote-part dans la propriété du sol en 11.700 ème
18 B	5	Deuxième étage	Appartement	304
-	-	Troisième étage	Appartement	304
-	-	Troisième étage	Appartement	304
-	-	Quatrième étage	Appartement	301
-	-	Quatrième étage	Appartement	301
-	6	R.C. Bas	Appartement	230
-	-	R.C.	Appartement	232
-	-	R.C.	Appartement	298
-	-	Premier étage	Appartement	301
-	-	Premier étage	Appartement	301
-	-	Deuxième étage	Appartement	304
-	-	Deuxième étage	Appartement	304
-	-	Troisième étage	Appartement	304
-	-	Troisième étage	Appartement	304
-	-	Quatrième étage	Appartement	301
-	-	Quatrième étage	Appartement	301
-	7	R.C. Bas	Appartement	295
-	-	R.C. Bas	Appartement	295
-	7	R.C.	Séchoir	4
-	-	Premier étage	Séchoir	4
-	-	Deuxième étage	Séchoir	4
-	-	Troisième étage	Séchoir	4
-	-	Quatrième étage	Séchoir	4
-	7	R.C.	Appartement	249
-	-	R.C.	Appartement	300
-	-	R.C.	Appartement	300
-	-	Premier étage	Appartement	251
-	7	Premier étage	Appartement	188
-	-	Premier étage	Appartement	304
-	-	Premier étage	Appartement	304
-	-	Deuxième étage	Appartement	253
-	-	Deuxième étage	Appartement	190
-	-	Deuxième étage	Appartement	305
-	-	Deuxième étage	Appartement	305
-	-	Troisième étage	Appartement	253
-	-	Troisième étage	Appartement	190
-	-	Troisième étage	Appartement	306
-	-	Troisième étage	Appartement	306
-	-	Quatrième étage	Appartement	251
-	-	Quatrième étage	Appartement	188
:	:	:	:	:
:	:	:	:	:

TOTAL..... 11.700 / 11.700 ème

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

ET DES PARTIES PRIVEES

CHAPITRE I

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont les parties de l'immeuble, propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé, qui en a l'usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les portes d'entrée des appartements, locaux, caves, etc.....
- les enduits des murs, les divisions intérieures (cloisons, menuiseries) et les enduits des plafonds,
- revêtements de sols, y compris aires, fourrures et lambourdes,
- les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs appuis, volets et persiennes et leurs garde-corps et les balustrades des balcons, loggias et balconnets.
- les portes de communication,
- toutes les canalisations d'eau, gaz, électricité, à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes ou colonnes de distribution communes,
- les installations sanitaires dans les appartements et locaux, y compris les water-closets, toilettes, salles de bains, et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.
- les coffres et les faux-coffres,
- les châssis, lucarnes ou tabatières éclairant une partie privée, s'il en existe,
- les placards, étagères et penderies,
- les installations de cuisine,
- les compteurs d'eau, s'il en existe,
- et en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements ou locaux et affecté à leur usage exclusif,
- les cloisons ou murs séparant des parties privatives (appartements ou caves) et non compris dans le gros-oeuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires des lots qu'ils séparent.

.../...

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Parties et choses communes de l'immeuble sont celles affectées à l'usage ou utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Elles sont la propriété, avec indivision forcée desdits propriétaires et considérées comme grevées de servitude perpétuelle au profit des partiesitives leur appartenant individuellement, cette servitude consistant dans l'obligation obligatoire et perpétuelle desdites parties communes à leurs usages respectifs. Elles ne peuvent faire l'objet, séparément des partiesitives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

Les choses et parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires, suivant qu'elles appartiennent à la totalité d'entre-eux ou à des fractions de copropriétaires seulement à raison de l'usage de ces choses et parties communes.

A/ - Parties communes à tous les copropriétaires sans exception.

Elles leur appartiennent indivisément, dans la proportion des fractions indiquées dans l'état descriptif de division et dans le tableau récapitulatif annexé.

Elles comprennent :

- la totalité du sol bâti,
- les clôtures éventuelles sur rue et sur voisins, y compris les grilles et les portes charretières,
- les branchements d'eau, d'électricité et d'égoûts,
- les compteurs collectifs, canalisations et postes d'eau communs,
- les fondations et basses fondations,
- les gros murs de façade, de pignon et de refend,
- le gros-oeuvre des planchers (abstraction faite des revêtements de sols, avec leurs aires, fourrures et lambourdes et les enduits des plafonds).
- la charpente et la couverture à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée.
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (abstraction faite des portes donnant accès aux parties privées) ; les murs et les cloisons dépendant du gros-oeuvre, séparant les lots et supportant les planchers (abstraction faite des enduits et revêtements sur ces murs et cloisons),
- les gaines d'eau, de gaz, d'électricité, du téléphone, d'antennes de télévision,
- les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations, les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires,
- le vide-ordures dans la partie extérieure au logement et locaux à poubelles
- les locaux affectés à la remise des voitures d'enfants,
- les locaux affectés à l'usage de remise ou locaux divers,
- les ornements extérieurs de la façade, les balcons et leurs revêtements (abstraction faite des appuis de fenêtres et portes-fenêtres, gardes-corps et balustrades),
- les gouttières et chéneaux, les tuyaux de descente et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,

.../...

canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, les appareils et installations de toute nature d'utilité commune, ainsi que leurs emplacements mais non pas les appareils et canalisations, conduits ou tuyaux affectés à l'intérieur de chaque local, à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, non plus que les compteurs particuliers, s'il en existe),

portes d'entrée de l'immeuble, les vestibules, halls et galeries d'entrée; escaliers et leurs cages, les paliers (mais non pas les paillassons qui se trouvent habituellement à la porte de chaque appartement), les postes d'eau communs, les water-closets communs.

énonciation étant purement énonciative et non limitative, font partie des communes toutes les parties de l'immeuble et tous les appareils ou objets par leur caractère, destination ou usage, n'étant pas le bénéfice exclusif particulier d'un copropriétaire, sont à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble.

En outre, sont réputés droits et accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

B/ - CHOSSES ET PARTIES COMMUNES A RAISON DE LEUR USAGE :

Les éléments d'équipement tels que chauffage central, distribution d'eau chaude, appartiendront en commun aux copropriétaires qui en ont l'usage dans la portion où les charges en sont supportées en vertu des répartitions propres à celles qu'elles seront exposées plus loin.

Il est précisé que le chauffage central sera assuré par une chaufferie installée dans le bâtiment voisin dit C.18A et frappé d'une servitude d'usage à l'égard de la présente demeure au profit des bâtiments voisins et notamment du bâtiment C.18B.

Une association syndicale groupant les différents bâtiments détermine la répartition des frais communs afférents à chacun d'eux.

En ce qui concerne les appareils et canalisations de l'installation de chauffage central qui seront à l'intérieur d'une partie privée et à l'usage exclusif d'un copropriétaire, ils seront néanmoins parties communes de l'immeuble.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes, des négligences et infractions aux dispositions du présent titre, dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, fournisseurs, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux s'y trouvant ou sans autorisation, seraient directement ou indirectement les auteurs. Le copropriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux, sans pour autant que soit dégagée sa propre responsabilité.

.../...

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse la raison ou la durée.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires ne pourra être mise en jeu en cas de vol ou d'actions délictueuses commises dans l'immeuble.

Les conventions stipulées sous le présent titre constituent des servitudes subsisteront à perpétuité, sauf application des articles 703 à 710 du Code Civil.

En conséquence, et conformément à l'article 6 de la loi du dix juillet mil cent soixante cinq, aucun copropriétaire ne pourra demander la licitation des communes,

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES COMMUNES

1.- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté. Il ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant sur les règles fixées au Chapitre III du Titre IV ci-après.

Tous écriteaux, plaques, enseignes sont interdits sauf obligations légales ou décisions de l'Assemblée Générale prises comme prévu au précédent alinéa.

Cependant les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, ainsi que les plaques professionnelles seront autorisées à condition que les locaux soient respectés.

2.- L'alienation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien et de la destination de l'immeuble, ne pourra être décidée que par l'unanimité des copropriétaires.

3.- Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y faire quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale.

Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin, avant dix heures, et jamais le dimanche et les jours fériés.

Les stipulations du paragraphe 3 du Chapitre III "Usage des PARTIES PRIVATIVES" sont également applicables à l'usage des parties communes.

4.- L'installation d'antennes extérieures devra être autorisée par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

5.- Aucun copropriétaire ne pourra augmenter ses branchements particuliers, de gaz ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

6.- L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter toutes autres dispositions concernant l'usage des parties communes après en avoir délibéré conformément au Chapitre III, Titre IV ci-après.

CHAPITRE III

Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront affectés à son usage exclusif et particulière, le droit d'en jouir et disposer comme de son bien lui appartenant en pleine propriété, à la condition de ne jamais porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble conformément aux stipulations ci-après :

1. Travaux modificatifs :

Chacun des copropriétaires pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais en prenant à sa charge les conséquences entraînées par ces modifications et notamment la suppression éventuelle des primes à la construction.

Il devra en outre, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou pouvant affecter toute chose ou partie commune ou l'aspect extérieur de l'immeuble obtenir au préalable l'agrément de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous travaux qu'il fera exécuter.

2. Division et réunion des lots

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué, de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé à moins toutefois que ce soit pour agrandir un autre lot contigu. La quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question pourra être modifiée, mais à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

3. - Occupation des locaux

Les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement ou pour l'exercice d'une profession, par des personnes de bonne vie et moeurs, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale et notamment de tout commerce de locations meublées ; les professions libérales sont autorisées, à l'exclusion des professions relatives à la danse, au chant et à la musique, ainsi que la profession de vétérinaire.

Aucun des copropriétaires ou occupants ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

En ce qui concerne les écriteaux, plaques et enseignes visibles de l'extérieur, ainsi que les décorations extérieures, s'il y en a, les prescriptions édictées au paragraphe 1) du chapitre II ci-dessus sont également applicables à l'usage des parties privatives. En tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.

Tous les copropriétaires pourront louer, sauf en meublé, et sous réserve de mettre en conformité avec la législation sur les primes, les locaux dont ils sont propriétaires, mais ils devront donner connaissance aux locataires des prescriptions du présent règlement quant à l'usage des parties privatives et communes.

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

L'ordre et la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront être intégralement respectés et conservés.

Les tapis et habits ne pourront être battus qu'avant neuf heures du matin.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux, si ce n'est dans Il ne devra pas être étendu de linge ni exposé aucun objet aux fenêtres ni balcons, loggias et terrasses.

Il ne pourra être constitué dans les caves, aucun dépôt de matières inflammables ou malodorantes.

Les instruments de musique et appareils de radio, de télévision et de reprographie ne seront tolérés que dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne aux voisins.

Les antennes de radio et de télévision seront obligatoirement collectives.

Elles seront installées par les soins du syndic, après décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité simple.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque ils risquent de se produire.

Il sera interdit de posséder des animaux qui puissent occasionner, par leurs cris ou leurs odeurs, une gêne quelconque aux autres copropriétaires voisins. A cet égard, il est spécifié que si une tolérance venait à s'établir à l'égard de l'un d'eux, celle-ci ne pourrait, en aucun cas être invoquée par le bénéficiaire.

La nature du revêtement des sols ne pourra être changée, qu'après l'autorisation du syndic et sous réserve que le matériau à utiliser présente les caractéristiques acoustiques au moins égales à celles du matériau d'origine.

Les machines à laver, les machines à coudre et tous les appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations devront obligatoirement reposer sur des amortisseurs de bruit pour éviter la transmission des bruits aux locaux voisins.

Pour les mêmes raisons, les chaises, les tables, les tabourets, etc... devront être munis d'amortisseurs de bruit, dans les pièces dont le sol est carrelé.

14. - Entretien des locaux

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste désigné par le syndic, à la fréquence qui sera fixée par les règlements et les règlements rendent les ramonnages nécessaires ou obligatoires. Il est interdit expressément d'employer des combustibles à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ou des combustibles susceptibles de détériorer les conduits de fumée.

Les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, persiennes, stores, jalousies, devront être entretenues en bon état par leurs propriétaires. Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, l'entretien de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité de tous les copropriétaires.

Les paillassons placés devant les portes donnant accès aux parties privatives devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité simple.

15. - Travaux à supporter

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privatives appartenant aux autres copropriétaires et, si besoin est, livrer aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou effectuer les réparations ou travaux.

.../...

TITRE III

ENTRETIEN ET SERVICE DE L'IMMEUBLE - CHARGES COMMUNES

RISQUES CIVILS - ASSURANCES - AMELIORATION - ADDITION

SURELEVATION

CHAPITRE I

ENTRETIEN GENERAL ET SURVEILLANCE TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble devra toujours être entretenu en parfait état. Pour atteindre ce but, il sera obligatoirement désigné comme Conseiller Technique du Syndicat, un Architecte, dont le rôle sera de conseiller le Syndicat pour assurer la conservation des parties communes et le bon fonctionnement des choses communes et de prévoir et proposer toutes les améliorations susceptibles d'accroître l'agrément de l'immeuble.

L'Architecte désigné par l'Assemblée Générale, sur proposition du Syndic, sera révoqué dans les mêmes conditions.

L'Architecte sera tenu d'établir annuellement, pour être présenté à l'assemblée Générale, un rapport qui devra obligatoirement préciser :

a) la nature et l'objet des travaux d'entretien exécutés au cours de l'année écoulée,

b) la nature, l'importance, l'évaluation et les modalités d'exécution des travaux qu'il serait nécessaire de réaliser pour maintenir le parfait état de l'immeuble ou en accroître l'agrément.

Après lecture du rapport de l'Architecte et discussion entre les membres de l'Assemblée Générale, une résolution précisant les travaux que l'assemblée Générale aura décidé de prendre en considération et leurs modalités d'exécution et de financement, sera soumise au vote de l'Assemblée Générale.

CHAPITRE II

SERVICE DE L'IMMEUBLE

Le service de l'immeuble sera assuré par un concierge dont la nomination l'affectation de son logement (appartement-loge et cave situés dans le bâtiment C 18A et frappés d'une servitude d'usage à perpétuelle demeure au profit notamment du bâtiment C.18B), les fonctions et la rétribution ainsi que le congédiement seront décidés au sein d'une Association syndicale établie avec les immeubles voisins, par l'intermédiaire du syndic de l'immeuble et suivant accord ou ratification de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE III

CHARGES COMMUNES

1. - Charges communes à l'ensemble des copropriétaires :

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires, dites "CHARGES GENERALES", comprendront toutes les dépenses occasionnées pour les choses communes ou faites dans l'intérêt commun et notamment celles qui vont être ci-après indiquées. :

.../...

Elles seront réparties entre les copropriétaires dans la proportion des millièmes de copropriété affectés à chaque lot dans l'état descriptif de division.

a) Impôts :

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même tant que le Service des Contributions ne les aura pas répartis entre les propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature, auxquels seront assujetties les parties de propriété particulière, chaque propriétaire conservant à sa charge divise les impôts et taxes incombant aux locataires ou occupants et dont les propriétaires sont seulement les collecteurs.

b) Entretien :

Les dépenses afférentes au sol, aux clôtures, aux branchements généraux d'eau, d'électricité et d'égoûts, aux locaux communs, en un mot, à toutes les dépenses d'entretien et de réparation relatives aux parties et choses communes à tous les copropriétaires et énumérés au titre 1 - Chapitre II, A.

c) Eau froide :

La consommation d'eau froide, non comprise celle destinée à la fourniture d'eau chaude sanitaire.

d) Honoraires et salaires

Les honoraires du Syndic, et ses frais de bureau, les honoraires de l'Architecte, les salaires et charges y afférentes du concierge et du personnel d'entretien, et toutes les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat ou répercutées par l'Association Syndicale.

e) Assurances

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées en commun.

2. - Charges communes de chauffage central et d'eau chaude

A) Les charges communes de chauffage central et d'eau chaude dénommées "CHARGES DE CHAUFFAGE" comprendront :

Les dépenses relatives à la fourniture du combustible, de l'eau et de l'électricité, consommés pour les besoins du fonctionnement des chaudières, et de leurs accessoires, au salaire du chauffeur et aux charges sociales afférentes à sa rémunération.

Les frais d'entretien, de réparation, grosses ou menues, de transformation et éventuellement de remplacement des parties et choses communes relatives au chauffage central et au service de l'eau chaude, y compris les canalisations et appareils se trouvant à l'intérieur des parties privées.

B) Les "charges de chauffage" dont la quote-part afférente à l'immeuble sera mise à sa charge par l'Association Syndicale dont il est parlé ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires bénéficiant du chauffage central et du service de l'eau chaude, dans la proportion des millièmes généraux de copropriété affectés à chaque lot.

Il est cependant spécifié que si des compteurs individuels d'eau chaude sont installés dans chaque local, ou si l'Assemblée Générale décide, statuant à la majorité simple, d'en installer, les consommations d'eau chaude individuelles seront réglées par les intéressés sur la base d'un prix au mètre cube fixé chaque année par l'Association Syndicale. Le produit de cette répartition viendra en diminution des charges de chauffage.

3. - Aggravation des charges communes

Les aggravations anormales des charges communes, dues au fait ou à la négligence d'un copropriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteront entièrement à sa charge et devront être payées exclusivement par lui. Il en sera ainsi par exemple notamment en cas de dégradations causés à l'immeuble.

CHAPITRE IV

PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES CHARGES

1. - Avance de trésorerie

Lors de la mise à disposition des locaux leur appartement, les copropriétaires verseront au Syndic, une avance de trésorerie égale au quart du budget prévisionnel annuel.

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

A titre exceptionnel, et en même temps que cette avance, le Syndic pourra, au début de la première gestion de l'ensemble immobilier, appeler une provision spéciale pour couvrir la totalité des frais de premier établissement et les dépenses qu'il aurait pu exposer pendant la période de construction.

2. - Provisions

Pour lui permettre de couvrir l'ensemble des charges et des dépenses correspondantes, les copropriétaires verseront au Syndic, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

Si à quelque moment que ce soit d'un trimestre, cette provision s'avèrait comme devant être insuffisante, le Syndic sera, sur avis conforme du Conseil Syndical, autorisé à exiger des copropriétaires les versements complémentaires nécessaires pour parfaire le paiement des dépenses engagées ou envisagées.

Les provisions seront versées par chacun des copropriétaires en proportion de ses droits de copropriété tels qu'il figurent dans les parties communes.

3. - Provision Spéciales -

Les copropriétaires verseront au Syndic des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale nécessitant des dépenses exceptionnelles comme celle de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Ces provisions seront appelées dans les conditions déterminées par l'Assemblée Générale qui pourra, le cas échéant, décider du placement des fonds ainsi recueillis.

4. - Provisions pour travaux urgents

Lorsque de sa propre initiative et en cas d'urgence le syndic fera exécuter des travaux nécessaires à la sauvegarde des bâtiments, ouvrages ou installations, il pourra, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, après avoir pris l'avis du conseil syndical, demander une provision qui ne pourra excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Les provisions complémentaires seront appelées et versées dans les conditions déterminées par l'Assemblée Générale.

5. - Reddition des comptes

Le Syndic rendra ses comptes chaque année à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Après approbation, il procédera à l'ajustement des comptes individuels de chaque copropriétaire à qui sera remis un relevé détaillé par catégorie et poste des dépenses.

6. - Recouvrement des charges

1°) - Les sommes dues au syndicat porteront intérêt à son profit.

Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile, sera dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic aux copropriétaires défaillants.

2°) - Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile, seront applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre du copropriétaire et ce, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs.

Nul ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes par l'abandon aux autres en totalité ou en partie de son droit de propriété, sur les parties communes ou certaines d'entre elles.

3°) - Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire seront garanties par une hypothèque légale sur son lot.

L'inscription et la main levée de cette hypothèque seront réalisées conformément aux dispositions prévues par l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Ces créances bénéficieront en outre du privilège prévu par l'article 2102, alinéa 1er du Code Civil, en faveur du bailleur.

Ce privilège portera sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location.

Dans ce cas, il portera sur les loyers dus par le locataire.

4°) - Les obligations de chaque copropriétaire seront indivisibles.

En conséquence, le Syndic pourra exiger de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire, l'entière exécution des obligations à la charge de leur auteur.

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

En conséquence, le Syndic pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux, l'entier paiement de ce qui est dû au titre du ou des lots indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat.

En conséquence, le Syndic pourra exiger de n'importe laquelle des personnes ci-dessus visées, l'entier paiement de ce qui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

- 5°) - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des charges ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation ; l'ancien copropriétaire resté tenu vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger, la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit, avant l'approbation des comptes de l'exercice en cours.

Lors de la mutation entre vifs d'un lot, ou fraction de lot, de la constitution, ou du transfert, d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, notification doit être faite à la diligence de l'acquéreur, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, précisant les nom, prénoms, profession, domicile, lieu et date de naissance du nouveau copropriétaire, éventuellement ceux de son conjoint, la date de la mutation, celle de l'entrée en jouissance, le domicile élu, et en cas de démembrement, ou d'indivision, les nom prénoms et domicile du mandataire commun.

.../...



Dans ce cas, si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Notaire ayant moins d'un mois de date, qui ne pourra lui être délivré que contre signature entre les mains du syndic d'une somme égale aux charges arriérées et d'une provision égale à trois mois des mêmes charges pour l'année écoulée, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat et qu'à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de l'avis de mutation, le syndic formera domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposé au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes liquides et exigibles 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 l'opposition dans ledit délai.

6.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par la production d'une attestation du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une attestation du Notaire rédacteur de l'acte, précisant les noms, prénoms, profession et domicile, lieu et date de naissance, du nouveau propriétaire et actuellement ceux de son conjoint, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont également applicables en cas de mutation résultant d'un acte particulier.

CHAPITRE V

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

1)- La responsabilité de l'immeuble à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou des tiers quelconques, incombera, au point de vue des risques civils et au cas de poursuite en dommages-intérêts à tous les copropriétaires proportionnellement à leur part de propriété dans les choses communes, telle qu'elle a été déterminée plus haut.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel qui lui sera imputable.

2)- Chaque copropriétaire devra faire assurer contre l'incendie et l'explosion par une compagnie solvable, tout le mobilier lui appartenant, dans l'immeuble ainsi que le recours des voisins, acquitter exactement les primes et justifier du paiement au syndic à toute réquisition de ce dernier.

Il pourra en outre contracter à son profit et à ses frais, toutes assurances complémentaires que bon lui semblera.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques mobiliers et leur responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3)- Il devra faire assurer par l'assurance de l'immeuble (parties communes et parties privatives) par les soins du syndic. Cette police sera du type "Combinée risques divers", sans règle proportionnelle, à prime variable, type valeur à neuf, du régime généralisé par les compagnies d'Assurances pour les immeubles en copropriété.

.../...

Ces assurances seront faites tant pour les parties de l'immeuble communes que pour celles appartenant exclusivement à chaque copropriétaire, pour une somme déterminée par le syndicat des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Les frais et primes de ces assurances constituent des charges communes.

Chaque copropriétaire aura le droit de se faire délivrer à ses frais, une ou plusieurs polices d'assurances.

4) - En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic. Toutefois, si ces indemnités sont supérieures à cent mille francs, le syndic devra, au préalable, réunir une Assemblée Générale en vue d'accepter l'indemnité et d'en préciser l'emploi.

a) Si le sinistre est partiel, l'indemnité accordée sera utilisée pour la remise en état des lieux - la dépense supplémentaire sera répartie entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes de l'immeuble telle qu'elle est déterminée plus haut.

b) Si le sinistre est total, ou s'il est détruit une proportion de l'immeuble représentant la moitié de la valeur de la construction, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble et affectée par privilège à la reconstruction, conformément à l'article 40 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires soit convoquée et votant dans les formes prévues ci-après, n'en décide autrement.

Toutefois, si le sinistre affecte moins de la moitié d'un bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés en fait la demande.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément déterminé par le syndic sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont déterminés ci-dessus.

Le supplément du par chaque copropriétaire devra être versé dans les trois mois de la demande formulée par le Syndic avant tout commencement de travaux. L'ordre de service de commencer les travaux pourra être donné par le Syndic que pour autant que la totalité des copropriétaires se sera acquittée des sommes dues, et sur autorisation donnée par une Assemblée Générale.

Il sera loisible à chaque copropriétaire, mais ce, agissant individuellement sur son compte, et sans opposition possible du Syndic ou des autres copropriétaires, de s'affranchir de l'obligation de la reconstruction, en cédant à un autre copropriétaire, ou même à un tiers, ses droits d'immeuble, mais à la charge bien entendu pour cet acquéreur, de se conformer à toutes les clauses du présent règlement et de verser au Syndic, la part incombant audit acquéreur dans le supplément des frais de reconstruction, avant de pouvoir verser entre les mains de son vendeur pour quoi que ce soit de son prix d'acquisition.

Toutes études préparatoires, le choix de l'Architecte, les plans, les devis, les conditions de financement et les conditions de paiement de la construction de l'immeuble seront arrêtés par l'Assemblée Générale statuant dans les conditions prévues au titre IV ci-après.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre,

.../...

Dispositions prévues au chapitre : "AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION" sous sont applicables.

Au cas où l'Assemblée Générale déciderait la non reconstruction de l'immeuble indemnités d'assurances, le prix du terrain et de l'immeuble sinistré seront répartis entre les propriétaires, déduction faite de tout passif, dans la proportion de leurs droits dans la copropriété. Au cas où les copropriétaires ne seraient pas d'accord sur le prix de vente du terrain et de l'immeuble sinistré, on procédera à la vente aux enchères publiques.

5)- Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur ses lots, donner connaissance à son créancier des dispositions contenues aux présentes appliquant aux Assurances, et l'obliger à s'y soumettre. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement, sans son concours et, hors sa présence, entre les mains du Syndic et par suite, sa renonciance au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE. Dans ce cas, la législation spéciale de cet Etablissement devra être respectée, mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.

CHAPITRE IV

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

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

" ARTICLE 30 :- L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la double
" majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à
" la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la
" transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonc-
" tion d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun
" ou la création de tels locaux.

" Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux
" et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en propor-
" tion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des
" copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre-eux
" à supporter une part de dépenses plus élevée.

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

" Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b
" tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le
" Tribunal de Grande Instance à exécuter aux conditions fixées par le Tribunal
" tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa premier 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 exécutées, 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.

.../...

ARTICLE 31 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droits ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale à la vertu de l'article 30 ci-dessus.

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

ARTICLE 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires, qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de réaliser ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Cependant, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect des obligations légales ou réglementaires.

ARTICLE 34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

ARTICLE 35 - 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 un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée Générale spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

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

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

.../...

te indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est artie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion itiale des droits de chacun dans les parties communes.

ARTICLE 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se serve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3, autre le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé s les dix années qui suivent ladite convention.

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

ant l'expiration de ce délai, le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le tulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait e contre-partie à sa charge.

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

TITRE IV

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires est constituée conformément à l'article de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, en un Syndicat qui a personnalité civile.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration e parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Il a qualité pour agir justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires, il peut notamment agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs ces derniers en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut, néanmoins exercer seul les actions concernant la opriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de consti-tion de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, cidées conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, sont lablement passés par le Syndicat lui même et de son chef.

Le Syndicat peut acquérir, lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties ivatives sans que celles-ci perdent leur caractère privatif, et les aliéner ans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Le Syndicat peut modifier le présent règlement de copropriété. Il prendra aissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents et durera ant que l'immeuble restera divisé en fractions appartenant à des propriétaires ifférents.

.../...

Il sera dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES RAYES" - Bâtiment C.18B, es 5 à 7.

Son siège social est fixé à BEAUVAIS, lieudit "LES RAYES", Z.U.P. de ARGENTINE, en la loge du concierge. Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de l'Assemblée Générale.

Les décisions du Syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un Conseil Syndical.

CHAPITRE I

SYNDIC

1. - RÔLE ET POUVOIRS

Syndic est l'agent officiel du syndicat des copropriétaires. A ce titre :

A) - Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble. Il en assure la surveillance. Il a l'initiative et la direction de tous travaux qui deviennent nécessaires aux choses communes. Il fera exécuter toutes les réparations et menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux copropriétaires tant qu'elles ne dépasseront pas un chiffre qui est fixé provisoirement à deux mille francs de travail indépendant, mais ne pourra être augmenté ou diminué par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple.

Ces travaux seront exécutés sans que les copropriétaires puissent s'y opposer ni contester la répartition du coût de la réparation.

Entre deux mille et cinq mille francs, pour une même réparation, la décision autorisant le syndic à réaliser les travaux sera prise par le Conseil Syndical, et il sera parlé ci-après.

Au delà de cinq mille francs, l'autorisation de l'Assemblée Générale sera nécessaire.

Le syndic pourra, en cas d'urgence, faire exécuter tous travaux autres que ceux de menu entretien, mais à charge d'en donner aussitôt avis aux copropriétaires et de convoquer immédiatement une assemblée générale ; dans ce cas, après avis du Conseil Syndical, il peut mettre en recouvrement une provision n'excédant pas le montant du devis estimatif, laquelle devient exigible dans les huit jours de la date de versement. S'il n'y a pas urgence, il devra au préalable convoquer l'Assemblée Générale des copropriétaires qui décidera.

Le Syndic engage, s'il y a lieu, et à condition qu'il ne soit pas fait de mauvais emploi avec des décisions prises à ce sujet par l'Association Syndicale, le personnel nécessaire au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble, fixe les conditions de leur travail suivant les usages locaux et les dispositions réglementaires ; il leur donne tous ordres nécessaires, il les congédie.

L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des loyers.

B - Il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale.

.../...

- Il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité et ses comptes à l'Assemblée Générale.
- Il établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires et de tous les ayants-droits de droits d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, liste comportant l'indication des lots, l'état civil des intéressés, leur domicile réel ou fictif.
- Il détient les archives du Syndicat, notamment les titres de propriété, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et leurs annexes, ainsi que tous les contrats, conventions et pièces comptables relatives à l'immeuble.
- Il tient le registre des Procès-verbaux des Assemblées Générales : il en conserve et certifie le cas échéant, tous extraits ou copies.
- Il convoque l'Assemblée Générale des Copropriétaires comme il est dit aux statuts.
- Il tient à la disposition du Conseil Syndical et de tous les copropriétaires les pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir.
- Il assure la publication foncière du règlement de copropriété et de ses annexes.
- C - Il représente le Syndicat des copropriétaires tant vis à vis des tiers qu'en l'absence de toutes les administrations quelconques, qu'à l'égard des copropriétaires absents et de leurs ayants-droits.
- Il exerce, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires des charges communes provisionnelles ou définitives.
- Il représente le Syndicat des copropriétaires en défense devant toutes les juridictions compétentes, ordinaires ou extraordinaires, et dans tous les actes judiciaires.
- Il ne peut intenter d'action en justice sans y avoir été autorisé par l'Assemblée Générale, sauf s'il s'agit d'une action de recouvrement de créance, la procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars mil neuf cent huit et en cas d'urgence, notamment par voie de référé.
- Il rend compte à la plus proche assemblée de toutes les actions introduites par lui.
- D - Il désiste le Syndicat des copropriétaires de tous droits et privilèges, hypothèques ou autres empêchements quelconques, avec ou sans constatation de leur existence.
- E - Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire subsister. l'Assemblée Générale peut seule autoriser à la majorité des voix de tous les copropriétaires, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

.../...

2. - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION - DECES

Le Syndic est nommé pour une durée ne pouvant excéder trois années par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Ses fonctions sont renouvelables indéfiniment pour semblable durée. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Au cas de révocation, comme au cas de démission ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoiera à son remplacement dans les plus brefs délais. En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat un mandataire provisoire peut être désigné par décision de justice.

Jusqu'à la première Assemblée Générale du Syndicat qui désignera le Syndic définitif, le syndic "provisoire" est nommé par le Gérant de la Société de Construction.

3. - REMUNERATION

La rémunération du Syndic sera fixée par l'Assemblée Générale en tenant compte notamment des arrêtés et tarifs en vigueur.

CHAPITRE II

CONSEIL SYNDICAL

1. - ROLES ET POUVOIRS

Pour faciliter l'administration de l'immeuble, il sera constitué un Conseil Syndical qui aura pour mission.

- de vérifier et contrôler la gestion et les comptes du Syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, et d'en faire rapport à l'Assemblée Générale.

- de donner son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

- de délibérer sur toutes les dépenses comprises entre DEUX MILLE et CINQ MILLE FRANCS et donner toutes autorisations corrélatives au Syndic.

- de donner son avis au Syndic en vue de la mise en recouvrement de provision pour travaux représentant un caractère d'urgence.

- de rechercher les améliorations qui pourraient être apportées à l'immeuble en accord avec le Syndic et l'Architecte

- de faciliter les rapports entre le syndic et les propriétaires.

- de faire prendre, par un ou plusieurs de ses membres habilités à cet effet, connaissance et copie au Bureau du Syndic, après avis à ce dernier, de tous documents et pièces se rapportant à la gestion et l'administration de l'immeuble.

- de demander au Syndic la convocation de l'Assemblée.

.../...



2. - Composition du Conseil Syndical

Le conseil syndical est composé de quatre à douze membres choisis parmi les copropriétaires ou associés, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Le syndic, son conjoint, ses préposés, même copropriétaires ou associés ne peuvent être membres du conseil syndical.

3. - Nomination - Révocation - Démission - Décès

Les conseillers syndicaux sont nommés, et révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Si plus d'un quart des sièges devient vacant, le syndic est tenu de convoquer l'assemblée générale pour la nomination de nouveaux membres, afin de compléter le Conseil Syndical.

Les conseillers syndicaux sont nommés pour une durée qui s'écoulera jusqu'à l'assemblée générale suivante. Ils sont toujours rééligibles.

Les fonctions de Conseiller Syndical sont gratuites.

4. - Réunions

Le Conseil Syndical se réunira au moins une fois par semestre sur convocation de son Président. Il pourra également être réuni à la demande de deux de ses membres ou du syndic.

Ses décisions sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

5. - Président

Le conseil syndical, élit parmi ses membres un Président dont les fonctions sont gratuites.

Le Président assure l'exécution des décisions du Conseil.

Il convoque l'assemblée en cas de carence du Syndic et après mise en demeure de celui-ci restée infructueuse pendant huit jours au moins lorsque cette convocation est demandée soit par le Conseil Syndical, soit par un ou des copropriétaires, représentant au moins un quart des voix.

6. - Frais

Les frais de fonctionnement du Conseil Syndical, ainsi que les honoraires de tout technicien qu'il jugerait bon de s'adjoindre, constituent des dépenses d'administration. Ils sont réglés par le Syndic et portés au compte de charges générales.

CHAPITRE III

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Les décisions du Syndicat sont prises par les copropriétaires réunis en assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble. Elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent règlement de copropriété dans les conditions qui sont déterminées ci-après :

.../...

Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, chaque fois que les circonstances l'exigent et au minimum une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des quotes-parts de copropriété ; faute de le faire dans un délai de huit jours après mise en demeure, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil Syndical, et au cas de carence de ce dernier, par un copropriétaire ou un mandataire de justice, habilité par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

Dans tous les cas où la convocation n'émane pas du syndic, elle doit lui être notifiée.

1. - Convocations

1°) Les convocations sont adressées par la personne ayant qualité à cet effet, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé ou contre émargement au moins vingt jours francs avant la date prévue. Les avis de convocation doivent indiquer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée fixés par le convoquant, ainsi qu'un ordre du jour précisant chacune des questions soumises à délibération. Un pouvoir est obligatoirement joint à cette convocation.

A cette convocation doivent être également joints :

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

- le budget prévisionnel lorsque l'assemblée doit voter les crédits du prochain exercice.

- le projet du règlement de copropriété, de l'état descriptif de l'état des charges ou des modificatifs lorsque l'ordre du jour comprend l'établissement ou la modification de ces actes.

- les conditions essentielles du contrat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou autoriser une transaction, un devis ou un marché, ou un contrat comportant disposition de parties communes ou de droits accessoires à ces parties communes, acquisition ou disposition de biens ou droits immobiliers, ou encore de fixer les conditions d'exécution et de rémunération du syndic, ou une convention avec le syndic, ses préposés, parents ou alliés ceux de son conjoint ou avec une entreprise dont ces personnes sont propriétaires ou dans laquelle elles exercent une fonction.

- le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur :

- une délégation de pouvoir.

- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

- l'amélioration, la transformation, l'adjonction d'équipement, l'aménagement ou la création de locaux communs.

- la surélévation ou la construction de bâtiments pour créer de nouveaux locaux privatifs.

- la décision d'aliéner le droit de surélever.

- l'opposition à l'exercice des droits accessoires ayant pu être réservés par un ancien propriétaire ou un tiers.

.../...



- l'autorisation à donner au syndic en vue de l'introduction d'une demande en justice.

2°) Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre jours francs si les circonstances l'exigent.

Il est également réduit à huit jours si une nouvelle assemblée doit être réunie faute de majorité suffisante sur le même ordre du jour et la nouvelle convocation n'a pas à être accompagnée des pièces déjà notifiées.

3°) En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

En cas d'indivision ou de démembrement par usufruit d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'entre elles pour les représenter. Faute par elles de se mettre d'accord sur le choix d'un mandataire commun, il sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'une d'entre elles ou du Syndic.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à une Société constituée à cet effet chacun des associés de ladite Société doit être convoqué et participe à l'assemblée du syndicat ; il y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant aux lots dont il a la jouissance, le tout tel que cela résulte d'une attestation contenant ses noms et domicile, réel ou élu, délivrée au syndic par le règlement légal de ladite Société, lequel est également convoqué à l'assemblée à laquelle il peut participer avec voix consultative.

2. - Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, porteur d'un mandat permanent ou spécial pour l'assemblée convoquée. 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.

3. Ordre du jour

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'ordre du jour est fixé par la personne convoquant l'assemblée.

Toutefois, dans les six jours de cette convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peut notifier au convoquant les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Cette adjonction à l'ordre du jour est notifiée aux membres de l'assemblée générale par le convoquant, et éventuellement au syndic si la convocation n'émane pas de celui-ci, cinq jours au moins avant la date de la réunion.

4. Tenue des Assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou associés ou leurs mandataires et arrêtée par le syndic ; tous les pouvoirs y seront annexés. Cette feuille de présence indiquera les nom, prénoms et domicile de chaque copropriétaire ou associé et, le cas échéant, de son

.../...

mandataire et le nombre de voix dont il dispose. Elle sera émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'Assemblée.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne son Président.

Le Syndic assure le secrétariat de l'Assemblée, sauf décision contraire de celle-ci. Lorsque le nombre des copropriétaires présents l'exigera, l'assemblée désignera deux scrutateurs.

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

Le Président, le secrétaire et, éventuellement, les scrutateurs, constituent le bureau de l'assemblée.

Les délibérations ne pourront porter que sur les questions figurant régulièrement à l'ordre du jour.

Tout copropriétaire aura le droit de prendre communication de ces procès-verbaux et d'en réclamer copie ou extraits certifiés conformes, au Syndic.

5. - Quorum - Majorités

A./ Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété, avec limitation, pour le copropriétaire de plus de la moitié de ces quotes-parts, à un nombre de voix égal à celui de tous les autres copropriétaires réunis.

Toutefois, chaque fois que la question mise en discussion dans une assemblée concernera des parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, concernera des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls, les intéressés, prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

De même, lorsque le syndicat est lui-même propriétaire de parties privatives dans l'immeuble, il ne participe pas à l'assemblée et n'y dispose pas de voix à titre.

B./ Les décisions sont prises dans les conditions de majorité suivantes :

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

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

- Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions suivantes :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux résultant d'obligations légales ou réglementaires.

b) la modification, ou éventuellement, l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance l'usage et l'administration des parties communes.

.../...

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires.

- Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions relevant de la capacité de l'assemblée.

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

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

d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque 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 mitoyenneté.

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

f) la modification de la répartition des charges, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

Toutes les autres décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, le droit de prendre part au vote sur la résolution présentée.

6. - Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Le procès-verbal de la délibération comporte le texte de chaque résolution, indique le résultat de chaque vote en précisant les noms des copropriétaires ou associés qui :

- se sont opposés à la décision,
- n'ont pas pris part au vote,
- se sont abstenus,

et mentionne, sur demande d'un ou des opposants, les réserves éventuelles formulées par eux sur la régularité des délibérations.

7. - Notifications

Notification est faite par le syndic, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Elle est également faite au représentant légal de la Société, pour les associés défaillants ou opposants ou si ce représentant n'a pas assisté à la réunion.

La notification doit mentionner les résultats du vote.

Elle fait courir le délai de contestation prévu par l'alinéa 2 de l'article de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et doit reproduire le texte de cet alinéa.

8. - Pouvoirs Généraux de l'Assemblée

L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des copropriétaires. En conséquence, les délibérations régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les absents, dissidents ou incapables.

CHAPITRE IV

1. - Inexécution

En cas d'inexécution par un des copropriétaires des clauses et conditions posées par le présent règlement de copropriété, une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreintes pourra être intentée au nom du syndicat des copropriétaires par le syndic, pour ce préalablement et spécialement autorisé.

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée si le trouble causé n'a cessé ou si les conventions stipulées aux présentes n'ont pas été exécutées dans la huitaine du jour où le copropriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser le trouble ou de s'exécuter.

Cette mise en demeure résultera d'une signification par acte extrajudiciaire.

Au cas où le fauteur de trouble serait un locataire, celui-ci ne pourrait être personnellement mis en cause par le Syndicat des copropriétaires, l'action devant être dirigée contre le copropriétaire même (qui pourrait d'ailleurs exercer un recours contre son locataire, s'il y a lieu).

Le syndic touchera seul, sur sa simple quittance, le montant des dommages-intérêts ou astreintes auxquels l'un des copropriétaires aurait été condamné.

Ce montant, au cas où la condamnation serait prononcée, à titre pénal, est-à-dire, sans qu'il y ait eu de préjudice matériel à réparer pour lequel des fonds seraient employés, sera réparti entre les copropriétaires, à l'exception de celui qui aurait été condamné, dans la proportion des droits de propriété de chacun.

2. - Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au Syndicat d'une élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES RAYÉS IV
Tour M. n° 1 - 1^{ère} Étage
33, avenue du Maine
75755 PARIS, CEDEX 15

Milly
Le Gérant.

Le soussigné Me PARQUET ... not ire associé certifié

La présente copie établie sur CINQUANTRE...TROIS..... pages
réalisée par reproduction xérogaphique (type 3600 - décret J. O.
du 17-9-1968) conforme à la minute et l'expédition destinée à re-
cevoir la mention de publication.

Que l'identité complète des parties, telle qu'elle est in-
diquée audit acte lui a été régulièrement justifiée.

Notamment en ce qui concerne la Société civile Immo-
bilière des Rayés trois sur le vu de ses statuts.



[Handwritten signature]