

dépot des
de LE BRETONS
le 26.11.71

Publié le 14/02/72.

Bureau hypoth. 11^e PARIS

Vol. 508 N^o 6 et 7.

S.C.I. LA LORRAINE

274

Monsieur Jean de TAPPIE, Cadre Administratif demeurant à
PARIS - XIVème - Rue des Plantes.

Agissant au nom et comme mandataire de

Monsieur Francis GALICHON , Directeur Général demeurant à
PARIS - XIVème - rue des Plantes 43

Aux termes d'une procuration reçue en minute par Maître LE BRETON
Notaire à PARIS, le vingt quatre novembre mil neuf cent soixante et onze,

Monsieur Francis GALICHON ayant agi lui-même en qualité de
Directeur Général de la Société d'Etudes et de Réalisation d'Ensembles
Sociaux - SERES - Société Anonyme au capital de DEUX CENT MILLE Francs, dont
le siège social est sis à PARIS XIVème - rue des Plantes n° 43.

Laquelle est habilitée à l'effet des présentes et possède le
pouvoir de substituer, aux termes d'une délibération du Conseil d'Admi-
nistration, en date du 14 Novembre 1968, dont un extrait certifié conforme
du procès-verbal demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

La Société SERES, nommée aux fonctions de Gérante unique de la
Société Civile Immobilière "LA LORRAINE" en vertu d'une décision du douze
Janvier 1970.

La Société Civile dénommée Société Civile Immobilière "LA LORRAINE"
Société Civile au capital de DIX MILLE FRANCS, dont le siège social est
sis à PARIS XIVème - rue des Plantes n° 43.

Lequel, es-qualité, en vue de la division en fraction d'un immeuble
sis à PARIS XIXème - rue de Crimée n° 138-140 et rue Léon Giraud n° 4 bis,
a établi ainsi qu'il suit :

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division
dudit immeuble conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du dix
juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret n° 67-223 du vingt sept
mars mil neuf cent soixante sept.

Préalablement il a exposé ce qui suit :

E X P O S E

I - La Société Civile Immobilière "LA LORRAINE" est propriétaire d'un terrain situé à PARIS XIXème - rue de Crimée n° 138-140 et rue Léon Giraud n° 4 bis.

Ce terrain est d'une contenance de mille quatre vingts mètres carrés (1.080 m2) d'après les titres.

II - ORIGINE DE PROPRIETE

Cette origine de propriété figurera dans l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété au rang des minutes de Maître LE BRETON, Notaire à Paris.

III - PERMIS DE CONSTRUIRE

La Société Civile Immobilière "LA LORRAINE" a obtenu par arrêté de Monsieur le Préfet de Paris, en date du 24 Février 1970, le permis de construire de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété. Ce permis a donné lieu à un modificatif délivré le 5 Octobre 1971 dont les plans sont ci-annexés dans l'objet d'expliquer graphiquement la localisation et la division de l'immeuble et de ses annexes.

CECI EXPOSE, il est passé au règlement de copropriété et état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er

Le présent règlement de copropriété a été établi conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis de manière à :

1/ Déterminer les parties de la copropriété dites "parties privées" qui appartiendraient privativement et exclusivement à chaque propriétaire d'un lot ci-après dénommé copropriétaire, et celles dites "parties communes" affectées à l'usage collectif des copropriétaires ou à certains d'entre eux.

2/ Fixer les droits et obligations des copropriétaires tant sur les parties privées que sur les parties communes.

3/ Organiser l'administration de la copropriété et déterminer la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

4/ Régler entre les copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Le présent règlement entrera en vigueur dès la mutation d'un lot divis.

Le présent règlement et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues aux articles 89 à 92 ci-après, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code Civil pour les nus propriétaires et usufruitiers et tout bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation) et il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il sera fait mention du présent règlement dans les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété, les nouveaux copropriétaires seront tenus à son exécution.

Il en sera également fait mention obligatoire dans les actes concédant la jouissance des locaux appartenant aux copropriétaires tels que baux, constitution d'un droit d'usage ou d'habitation, prêts et autres.

CHAPITRE II - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

A.-DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie approximative de mille quatre vingts mètres carrés sis à PARIS XIX^{ème} - 138-140 rue de Crimée et rue Léon Giraud n° 4 bis.

B.- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Article 3

L'immeuble composé d'un bâtiment à usage principal d'habitation en façade sur la rue de Crimée et comprenant des locaux pour tous usages, des parkings en sous-sol et dans la cour, et des caves.

AMENAGEMENTS ET SERVICES COMMUNS -

1/ Aménagements communs

Les aménagements communs comprennent :

- les emplacements gazonnés ou plantés autre que privatifs.
- les voies intérieures de desserte avec leur dispositif d'éclairage.
- la viabilité générale et notamment les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eaux, de gaz d'électricité et de tout à l'égout.

2/ Services communs

Les services communs comprennent :

- l'ascenseur.
- l'installation du chauffage central et de distribution d'eau chaude.

BATIMENT

Le bâtiment est composé de onze étages élevés sur rez-de-chaussée et sous-sol desservis par un ascenseur et un escalier.

1° - Le sous-sol comprend :

- Vingt-quatre places de stationnement de voitures
- Quarante-huit caves
- Un local chaufferie
- Un local G.D.F.
- Un local E.D.F.
- La cage d'escalier
- La cage de l'ascenseur
- Un local pour compteur d'eau

La dalle supérieure du sous-sol sous la cour forme des emplacements de parkings extérieurs et leurs circulations.

2° - Le rez-de-chaussée comprend :

- Un hall d'entrée dans lequel se trouve l'amorce de la cage d'escalier ainsi que la cage d'ascenseur desservant le sous-sol et les étages.
- Un logement de deux pièces principales - type C décrit ci-après.
- Un logement de deux pièces principales - type D décrit ci-après.
- Cinq locaux pour tous usages
- Deux locaux à usage de salle d'eau
- Deux water-closets
- Un local à voitures d'enfants et bicyclettes
- Un local vide-ordures
- Au fond du hall d'entrée un dégagement conduisant à une porte de sortie donnant accès sur les 21 emplacements de parkings implantés dans la cour.

3° - Les étages supérieurs, au nombre de onze, se composeront chacun de quatre logements, soit au total quarante-quatre logements répondant à quatre types différents décrits ci-après.

A chaque niveau, derrière l'ascenseur, à gauche, se trouve un local vide-ordures.

.../...

C - PLANS

Article 4

Une série complète de plans est demeurée ci-jointe et annexée après mention :

Les plans dressés par la S.A.A.R. Bureau d'Etudes dont le siège est à PARIS XVIème - 67, Boulevard Suchet, comprennent :

- Un plan de masse et de situation établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan du sous-sol immeuble, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan du sous-sol parkings, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan du sous-sol canalisations, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan du rez-de-chaussée, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan du rez-de-chaussée parkings, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan étage courant, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan de toiture, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan des coupes, établi le 20 Novembre 1970,
- Un plan des façades, établi le 20 Novembre 1970.

.../...

CHAPITRE III - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Article 5 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

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

- Carrelages, dalles et en général tous revêtements.
- Plafonds et parquets (à l'exception du gros oeuvre qui est " partie commune ").
- Cloisons intérieures avec leurs portes.
- Portes palières, fenêtres, porte-fenêtres, persiennes et volets, appuis des fenêtres terrasses particulières.
- Enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- Canalisations intérieures, radiateurs de chauffage central.
- Installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closets.
- Installations des cuisines, éviers, etc.....
- Placards et penderies.

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

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé; tels que les terrasses et jardins. En ce qui concerne les jardins privés affectés en jouissance exclusive aux appartements du rez de chaussée, ils devront être entretenus en espaces verts et maintenus en espaces verts plantés, aux frais exclusifs des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive, de façon telle qu'il ne puisse en résulter aucun préjudice d'ordre esthétique à l'encontre de l'immeuble.

Article 6 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à utilité de tous les copropriétaires et qui ne sont par conséquent pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires, elles comprennent notamment :

1°) La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, y compris le sol des parties construites, les cours, jardins et les voies d'accès.

2°) Les aménagements communs :- tels que les espaces verts non soumis à la jouissance exclusive d'un copropriétaire et les voies intérieures de desserte, ainsi que les clôtures tant sur la voie publique que du côté des voisins,

- tels que le matériel commun servant à l'entretien des parties communes.

3°) La rampe d'accès aux parkings en sous-sol.

4°) Les canalisations et réseaux divers tels que ceux d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout.

5°) L'armature de l'immeuble : gros murs de façade et de refend, murs pignons, gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol, couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessible qui n'ont pas été expressément incluses dans les parties privatives d'un lot.

6°) Les souches de cheminées ; les coffres, gaines et têtes de cheminées,

7°) Les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées, et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes, d'eau, de gaz, l'électricité et de chauffage central (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ainsi que les conduits de vide ordure et leur fermeture.

8°) Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les compteurs et branchements d'égouts.

9°) Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants. Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrées qui seront parties privatives).

10°) L'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude

11°) L'ascenseur et toutes les installations en dépendant portes, guides, machinerie, caves.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Parties communes spéciales à certains groupes de copropriétaires seulement :

Au rez-de-chaussée à gauche dans le hall, le dégagement conduisant aux locaux pour tous usages portant les numéros 96 à 100 est commun aux propriétaires de ces lots jusqu'à la limite tracée en pointillé rouge sur le plan annexé au règlement de copropriété.

Ce dégagement devient commun au deux locaux qu'il dessert à partir de chacune des 2 lignes en pointillé rouge sur le plan annexé au règlement de copropriété. Il est réservé une possibilité de clore pour ces lots. Au cas où les lots 96 à 100 seraient remis entre les mains d'un seul propriétaire, ce dernier pourra clore l'ensemble des lots acquis selon le pointillé bleu sur le plan, ce dégagement deviendra ipso facto partie privative.

La salle d'eau et le W.C. desservis par le premier dégagement sont communs aux deux locaux numéros 98 et 99.

La salle d'eau et le W.C. desservis par le second dégagement sont communs aux deux locaux numéros 96 et 97.

Article 7 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES.

Sont accessoires aux parties communes générales ou spéciales.

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours ou jardins, constituant des parties communes.
- Le droit d'affouiller de tels cours ou jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 8 - INDIVISION FORCEE.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires sont placés sous le régime de l'indivision forcée et ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

CHAPITRE IV - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 9

DESIGNATION DES LOTS

La désignation des lots est établie ci-après, elle comprend pour chacun d'eux :

- L'indication des parties privées réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire.

- Et une quote-part indivise des parties communes de l'immeuble, exprimée en dix millièmes.

Observation faite que les numéros des pièces, emplacements de parkings, locaux divers contenus dans cette désignation après l'indication du numérotage du lot se référant exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux ou emplacements.

Les notions de droite et de gauche s'entendent en sortant de l'ascenseur.

L'immeuble fait l'objet de 144 lots qui comprennent :

I - Lots de parkings en sous-sol :

De surfaces diverses :
Lots n° 1 à 24

II - Lots de caves :

De surfaces diverses :
Lots n° 25 à 72

III - Lots d'emplacements extérieurs de voitures :

De surfaces diverses :
Lots n° 73 à 93

IV - Lots de locaux pour tous usages :

De surfaces diverses :
Lots n° 96 à 100

Observations :

Les deux locaux pour tous usages ayant vue sur la rue de Crimée ont en commun un local salle d'eau et un water-closet (lots n° 98 et 99).

Les deux locaux pour tous usages ayant vue sur la cour ont en commun un local salle d'eau et un water-closet (lots n° 96 et 97).

Les cinq locaux pour tous usages ont chacun un jardin privatif.

V - Lots de logements :

Ces locaux répondent aux types d'appartements décrits ci-après :

Au rez-de-chaussée : lots n° 94 - 95

A droite du hall d'entrée :

- Logement de deux pièces principales - type C comportant :

Un salon de loge - salle de séjour - une chambre - cuisine - rangement - water-closet-toilette - jardin privatif, un petit cabinet de toilette attenant.

A gauche derrière l'ascenseur :

- Logement de deux pièces principales - type D comportant :

Entrée - salle de séjour, cuisine - une chambre - dégagement - rangement - water-closet - salle de bains - jardin privatif.

Aux étages supérieurs : lots n° 101 à 144

A chaque niveau :

Logement de deux pièces principales - type A :

- A droite en sortant de l'ascenseur - n° 1 sur plan :

Entrée - salle de séjour - cuisine - une chambre - dégagement - salle de bains - water-closet - rangement.

Logement de deux pièces principales - type B :

- A gauche en sortant de l'ascenseur - n° 3 sur plan :

Entrée - salle de séjour - cuisine - une chambre - loggia - dégagement - rangement - salle de bains - water-closet.

Logement de trois pièces principales - type A :

- Face à l'ascenseur au fond du palier - n° 2 sur plan :

Entrée - cuisine - salle de séjour - loggia - dégagement - rangement - water-closet - salle de bains - deux chambres.

Logement de trois pièces principales - type B :

- A gauche derrière l'ascenseur - n° 4 sur plan :

Entrée - cuisine - salle de séjour - dégagement - rangement - water-closet - salle de bains - deux chambres - loggia.

A chaque logement est attaché un certain nombre de dix millièmes généraux qui varie en fonction de l'étage, de la vue et de l'ensoleillement.

Les lots de l'immeuble objet des présentes figurent dans le tableau ci-après.

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part de parties communes générales de l'ensemble immobilier en dix millièmes
1	Unique	Unique	S/Sol	Parking n° 1	46
2				Parking n° 2	46
3				Parking n° 3	46
4				Parking n° 4	46
5				Parking n° 5	46
6				Parking n° 6	48
7				Parking n° 7	45
8				Parking n° 8	46
9				Parking n° 9	46
10				Parking n° 10	46
11				Parking n° 11	46
12				Parking n° 12	48
13				Parking n° 13	48
14				Parking n° 14	46
15				Parking n° 15	46
16				Parking n° 16	46
17				Parking n° 17	47
18				Parking n° 18	46
19				Parking n° 19	46
20				Parking n° 20	46
21				Parking n° 21	46
22				Parking n° 22	46
23				Parking n° 23	46
24				Parking n° 24	46
25				Cave n° 1	1
26				Cave n° 2	1
27				Cave n° 3	1
28				Cave n° 4	1
29				Cave n° 5	1
30				Cave n° 6	1
31				Cave n° 7	1
32				Cave n° 8	1
33				Cave n° 9	1
34				Cave n° 10	1
35				Cave n° 11	1
36				Cave n° 12	1

.../...

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part de parties communes générales de l'ensemble immobilier en dix millièmes
37	Unique	Unique	S/Sol	Cave n° 13	1
38				Cave n° 14	1
39				Cave n° 15	1
40				Cave n° 16	1
41				Cave n° 17	1
42				Cave n° 18	1
43				Cave n° 19	1
44				Cave n° 20	1
45				Cave n° 21	1
46				Cave n° 22	1
47				Cave n° 23	1
48				Cave n° 24	1
49				Cave n° 25	1
50				Cave n° 26	1
51				Cave n° 27	1
52				Cave n° 28	1
53				Cave n° 29	1
54				Cave n° 30	1
55				Cave n° 31	1
56				Cave n° 32	1
57				Cave n° 33	1
58				Cave n° 34	1
59				Cave n° 35	1
60				Cave n° 36	1
61				Cave n° 37	1
62				Cave n° 38	1
63				Cave n° 39	1
64				Cave n° 40	1
65				Cave n° 41	1
66				Cave n° 42	1
67				Cave n° 43	1
68				Cave n° 44	1
69				Cave n° 45	1
70				Cave n° 46	1
71				Cave n° 47	1
72				Cave n° 48	1

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part de parties communes générales de l'ensemble immobilier en dix millièmes
73	Unique	Unique	R. de Ch.	Parking n° 1	36
74				Parking n° 2	36
75				Parking n° 3	36
76				Parking n° 4	36
77				Parking n° 5	36
78				Parking n° 6	36
79				Parking n° 7	36
80				Parking n° 8	36
81				Parking n° 9	36
82				Parking n° 10	36
83				Parking n° 11	36
84				Parking n° 12	36
85				Parking n° 13	36
86				Parking n° 14	36
87				Parking n° 15	36
88				Parking n° 16	36
89				Parking n° 17	36
90				Parking n° 18	36
91				Parking n° 19	36
92				Parking n° 20	36
93				Parking n° 21	36
94			R. de Ch.	2 pièces type C	104
95			"	2 pièces type D	172
96			"	Local	33
97			"	Local	31
98			"	Local	39
99			"	Local	31
100			"	Local	39
101			1er	2 pièces type A	132
102			"	3 pièces type A	206
103			"	2 pièces type B	136
104			"	3 pièces type B	188
105			2ème	2 pièces type A	133
106			"	3 pièces type A	208
107			"	2 pièces type B	138
108			"	3 pièces type B	189

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part de parties communes générales de l'ensemble immobilier en dix millièmes	
109	Unique	Unique	3ème	2 pièces type A	135	
110			"	3 pièces type A	209	
111			"	2 pièces type B	139	
112			"	3 pièces type B	191	
113				4ème	2 pièces type A	137
114				"	3 pièces type A	211
115				"	2 pièces type B	141
116				"	3 pièces type B	193
117				5ème	2 pièces type A	138
118				"	3 pièces type A	212
119				"	2 pièces type B	143
120				"	3 pièces type B	194
121				6ème	2 pièces type A	140
122				"	3 pièces type A	214
123				"	2 pièces type B	144
124				"	3 pièces type B	196
125				7ème	2 pièces type A	141
126				"	3 pièces type A	216
127				"	2 pièces type B	146
128				"	3 pièces type B	198
129				8ème	2 pièces type A	143
130				"	3 pièces type A	217
131				"	2 pièces type B	148
132				"	3 pièces type B	199
133				9ème	2 pièces type A	145
134				"	3 pièces type A	219
135				"	2 pièces type B	149
136				"	3 pièces type B	201

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part de parties communes générales de l'ensemble immobilier en dix millièmes
137	Unique	Unique	10ème	2 pièces type A	146
138			"	3 pièces type A	221
139			"	2 pièces type B	151
140			"	3 pièces type B	203
141			11ème	2 pièces type A	148
142			"	3 pièces type A.	222
143			"	2 pièces type B	153
144			"	3 pièces type B.	204
					<hr/> <p style="text-align: center;">10.000/10.000</p> <hr/>

CHAPITRE V - DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 10 - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage principal d'habitation. Toutefois, les locaux suivants :

- Ceux situés au rez-de-chaussée du bâtiment à gauche du hall d'entrée et formant les lots 96 à 100 peuvent être utilisés pour tous usages.

En outre, tous les locaux d'habitation peuvent être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale à condition que cette utilisation n'entraîne aucun trouble de jouissance et que les frais d'entretien et de consommation supplémentaires qui seront calculés par le Syndic, soient supportés par les copropriétaires intéressés qui se soumettent par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition à l'arbitrage dudit Syndic.

DISPOSITIONS GENERALES

Il est rappelé ici d'après les articles 8 et 9 de la loi du juillet mil neuf cent soixante cinq

- que le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes,

- que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation,

- que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'ensemble.

Et d'après l'article 10 de la loi :

- que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot,

- et qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

Article 11 - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES -

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier, et sous réserves ci-après stipulées.

Les locaux composant l'ensemble immobilier pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation soit pour l'exercice des professions libérales, soit à usage de bureaux, soit à usage de commerces.

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

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

La location en meublée d'appartements est autorisée --- mais la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes différentes est interdite.

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

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

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les objets lourds, encombrants et susceptibles de détériorer soit la cabine, soit le moteur.

Il ne devra être introduit dans les bâtiments aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Harmonie de l'immeuble :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privée sans le consentement de l'Assemblée Générale.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le Syndic.

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

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et aux balcons.

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons; les vases à fleurs, devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Si une antenne collective de télévision et de modulation d'amplitude est installée pour l'immeuble, chaque propriétaire aura le droit de s'y faire raccorder à ses frais par l'installateur désigné par le syndic. L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité à l'entrée du bâtiment dans lequel se trouvent situés leurs locaux professionnels et, éventuellement, à l'entrée de l'ensemble. Le modèle et l'emplacement de ces plaques seront fixés par le Syndic.

Il ne pourra être placé sur les façades des appartements balcons et coursives comprises aucune enseigne, publicité, enseigne lumineuse ou écriteau quelconque.

Les occupants des locaux pour tous usages pourront placer des enseignes, publicités, enseignes lumineuses; toutefois ces enseignes ne devront pas nuire à l'harmonie générale de l'ensemble et devront être soumises à l'agrément du syndic.

Droits et obligations des copropriétaires

Usage des parties communes et des parties privatives

Servitudes

Il est institué par dérogation au droit de jouissance exclusive attaché à l'ensemble immobilier, les servitudes suivantes à titre perpétuel.

Servitude générale d'entretien de l'immeuble

Entretien des espaces extérieurs

Il est fait obligation par le présent règlement

d'aménager les espaces libres autour des constructions, des voies de desserte et des zones de stationnement en espaces gazonnés et plantés et d'entretenir à leurs frais respectifs lesdits espaces, et en faisant procéder régulièrement et périodiquement à la tonte du gazon, à la taille des arbres et des haies et à la plantation des plantes saisonnières ainsi que d'une manière générale à tous travaux de jardinage, de nettoyage et d'entretien.

Passage des canalisations et ouvrages divers.

Le propriétaire de chaque lot devra accepter sans indemnité le passage de toutes canalisations d'alimentation d'eau, de gaz, de raccordements aux égouts ainsi que des branchements d'électricité, de téléphone, et de gaz si ce passage est nécessaire à la desserte des autres lots.

Les charges afférentes à l'entretien, aux réparations et au remplacement de ces ouvrages quand ils seront à usage commun ainsi que les frais de remise en état des parties privatives supportant le passage de ces ouvrages seront réparties entre les copropriétaires des lots au prorata du nombre de cent millièmes de copropriété affectés à chacun d'eux.

Accès pour travaux, réparations et aménagements.

Chaque copropriétaire devra souffrir sans indemnité, l'exécution sur son lot de travaux, réparations et aménagements éventuels qui deviendraient nécessaires tant aux parties communes qu'aux divers ouvrages, conduits et canalisations dont il est fait mention ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

Chaque copropriétaire devra laisser accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers et d'une façon générale, à toute personne chargée de surveiller, de conduire ou d'exécuter les réparations ou travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au concierge ou à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux durant cette absence en cas d'urgence.

Remise en état.

Dans le cas où un copropriétaire détériorerait par sa faute ou par sa négligence les conduits ou les canalisations ci-dessus visés, les frais de remise en état seront à sa charge exclusive.

Il sera tenu à la disposition des copropriétaires un plan précisant le tracé des différentes canalisations pouvant traverser leur propriété privative.

Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement ou local mais en cas de percement de gros murs, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires sont à sa charge ; chaque copropriétaire pourra faire communiquer par des ouvrages appropriés tels qu'escaliers, dégagements, portes, etc ..., des locaux dépendant de lots distincts lui appartenant à condition d'en aviser préalablement le syndic et de faire exécuter les travaux à ses frais par une entreprise agréée par le syndic et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.

Dans l'un ou l'autre cas, le copropriétaire en cause devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Caractères de servitude à perpétuité

Les dispositions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux parties communes et aux parties privées de l'immeuble constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf application des articles 703 à 710 du Code Civil.

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

Responsabilité

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

.../...

CHAPITRE - VI

CHARGES COMMUNES

Article 12

Enumération et répartition des charges communes.

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65.557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi.

Pour l'application de ce texte, il est notamment précisé que les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées et réparties conformément au tableau ci-après qui comprend dans ses quatre colonnes les charges suivantes:

Article 13

Charges communes relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (colonne 1)

Ces charges comprennent :

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

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

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

b) Espaces verts : les frais d'entretien et de réfection des pelouses, massifs et parterres, les salaires des personnes chargées de cet entretien et les charges sociales y afférentes.

c) Frais de fonctionnement du syndicat général de l'immeuble :

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

d) Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

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

f) Entretien, réparation et reconstruction des bâtiments :

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

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

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations des extérieurs des fenêtres, des persiennes de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

L'entretien, la réparation et la reconstruction de la couche d'étanchéité des terrasses et des ouvrages sous-jacents.

g) Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux " assurances ".

h) Nettoyage - Eclairage :

Les frais de balayage, de nettoyage et d'éclairage de la voirie et des espaces extérieurs au bâtiment ainsi que des parties communes du bâtiment à l'exception des charges dont la répartition est réglée par les dispositions particulières.

i) Gardiennage :

Le salaire du gardien et la fourniture ou le paiement des avantages en nature qui lui sont consentis tels que logement (loyer et charges de copropriété s'il y a lieu) chauffage, éclairage, éventuellement charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales ainsi que les charges sociales y afférentes.

Observation faite que les charges générales comportent à ce dernier titre une quote part des frais de chauffage et d'eau chaude, déterminée comme il sera dit ci-après en raison des prestations en nature fournies au gardien.

Et plus généralement toutes les dépenses intéressant les ouvrages communs ou exposés dans l'intérêt commun des copropriétaires.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, telles qu'elles sont définies dans le tableau ci-après colonne 1 .

Il en sera de même des charges des parties communes générales.

Toutefois les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires où des gens à leurs services, supporteront seuls les frais et dépenses occasionnés.

Article 14

Charges des services collectifs et des éléments d'équipement communs sauf chauffage central et ascenseur (colonne 2).

Ces charges regroupent toutes les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun autres que ceux prévus ci-après au titre du chauffage central et de l'ascenseur notamment :

- la consommation générale d'eau froide.

Article 15 : FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE -

1°) Définition

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent : les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des installations de chauffage central et de conduits de distribution d'eau chaude, le prix du mazout ou d'autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes ou la rémunération de l'exploitant s'il en est désigné un.

2°) Ventilation entre le chauffage et l'eau chaude

Le prix de revient de la production d'eau chaude sera déterminé par les dépenses effectives constatées par les factures de l'exploitant du chauffage ou à défaut par les factures de consommation d'eau, de fuel, d'entretien ou de réparation du matériel de chaufferie affecté à la production d'eau chaude, ou à défaut sur la base du prix moyen du mètre cube.

3°) Répartition de l'eau chaude

Des compteurs d'eau chaude seront installés dans chaque local et la consommation d'eau chaude sera payée d'après les indications portées par ces compteurs.

S'il est installé un compteur général à la sortie de la chaudière et si la consommation générale relevée par celui-ci est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata de ces derniers.

4°) Ventilation des dépenses de chauffage central entre les charges générales et celles de chauffage central.

Les dépenses de chauffage central déterminées comme il a été dit ci-dessus seront ventilées entre les charges générales (en raison des prestations en nature fournies aux parties communes) et les charges de chauffage central incombant à l'ensemble des copropriétaires.

Cette ventilation aura lieu proportionnellement à la surface de chauffe installée d'une part dans les parties communes et, d'autre part dans les autres locaux considérés globalement.

La part de dépenses de chauffage central afférente aux parties communes et déterminée comme il a été dit ci-dessus sera incluse dans le compte de charges générales, pour être répartie avec l'ensemble de ces charges définies ci-dessus.

La part de dépenses de chauffage central afférente à l'ensemble des autres locaux constituera le montant des charges de chauffage central proprement dit et sera répartie comme il sera dit ci-après.

5°) Répartition des charges de chauffage central.

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque local.

Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le syndic résumera dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux.

Si l'installation n'est pas conforme à ce projet ou si elle est modifiée par la suite, le tableau devra être révisé en conséquence.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires, même en cas d'absence.

Article 16 -

Charges afférentes aux parties privatives

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le syndicat, ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance etc..... et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

Les copropriétaires ou locataires qui utiliseront les conduits de fumée et cheminée, devront en assurer l'entretien et le ramonage de façon suivie.

Les frais d'entretien des cloisons mitoyennes privatives constituent également des charges privatives. Chaque copropriétaire devra assurer le bon entretien des faces de ces cloisons qui seront du côté de ses appartements et locaux annexes. En cas de réparation, chaque copropriétaire paiera la part afférente auxdites faces, sauf responsabilité des tiers et recours contre eux.

Cas particulier des balcons des appartements et des jardins privatifs

1°) les dépenses d'entretien ou de réfection du revêtement du sol de ces balcons seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.

2°) les dépenses d'entretien ou de réfection de l'ossature desdits balcons seront supportées par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble/ Toutefois, la totalité ou une partie des dépenses pourra après expertise être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

3°) En outre, bien qu'espaces privatifs les jardins affectés à la jouissance exclusive des appartements situés au rez-de-chaussée seront entretenus comme parties communes et le coût de cet entretien sera mis à la charge des utilisateurs en fonction de la surface desdits jardins.

Article 17 :

Charges d'entretien et de réparation de l'ascenseur et des VIDES ORDURES.

1°) Définition

En ce qui concerne l'ascenseur,

Les charges d'entretien de l'ascenseur comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur de ses agrès et accessoires.
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur et le coût de la location des compteurs.
- l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

En ce qui concerne le vide-ordure

Les charges d'entretien du vide ordure comprennent :

- l'entretien et les réparations.

2°) Répartition

La répartition s'effectue en fonction des dix millièmes prévus au tableau ci-après.

Les lots non compris dans la répartition ci-dessus n'y participeront en rien.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES CORRESPONDANTES
AUX QUOTES PARTS DE COPROPRIETE.

NATURE	Charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes en 10.000 émes.	Charges des services collectifs et éléments d'équipement communs autres que ceux des colonnes 3 et 4 en 10.000 émes	Charges d'ascenseur en 1.000é.	Charges de Vide Ordures en 1°000°
1 parking n°1	8	46	4	
2 parking n°2	8	46	4	
3 parking n°3	8	46	4	
4 PARKING n°4	8	46	4	
5 parking n°5	8	46	4	
6 parking n°6	10	48	4	
7 parking n°7	8	45	4	
8 parking n°8	8	46	4	
9 parking n°9	8	46	4	
10 parking n°10	8	46	4	
11 parking n°11	8	46	4	
12 parking n°12	9	48	4	
13 parking n°13	9	48	4	
14 parking n°14	8	46	4	
15 parking n°15	8	46	4	
16 parking n°16	8	46	4	
17 parking n°17	9	47	4	
18 parking n°18	9	46	4	
19 parking n°19	9	46	4	
20 parking n°20	8	46	4	
21 parking n°21	8	46	4	
22 parking n°22	8	46	4	
23 parking n°23	8	46	4	
24 parking n°24	8	46	4	
25 Cave n° 1	4	1	1	
26 Cave n° 2	4	1	1	
27 Cave n° 3	4	1	1	
28 Cave n° 4	4	1	1	
29 Cave n° 5	4	1	1	
30 Cave n° 6	4	1	1	
31 Cave n° 7	4	1	1	
32 Cave n° 8	4	1	1	
33 Cave n° 9	4	1	1	
34 Cave n°10	4	1	1	
35 Cave n°11	4	1	1	
36 Cave n°12	4	1	1	
37 Cave n°13	4	1	1	
38 Cave n° 14	4	1	1	
39 Cave n° 15	4	1	1	
40 Cave n° 16	4	1	1	
41 Cave n° 17	4	1	1	
42 Cave n° 18	4	1	1	
43 Cave n° 19	4	1	1	
44 Cave n° 20	4	1	1	

Cave n° 21	4	1	1
Cave n° 22	4	1	1
Cave n° 23	3	1	1
Cave n° 24	3	1	1
Cave n° 25	3	1	1
Cave n° 26	3	1	1
Cave n° 27	3	1	1
Cave n° 28	3	1	1
Cave n° 29	3	1	1
Cave n° 30	3	1	1
Cave n° 31	3	1	1
Cave n° 32	3	1	1
Cave n° 33	3	1	1
Cave n° 34	3	1	1
Cave n° 35	3	1	1
Cave n° 36	3	1	1
Cave n° 37	3	1	1
Cave n° 38	3	1	1
Cave n° 39	3	1	1
Cave n° 40	3	1	1
Cave n° 41	4	1	1
Cave n° 42	4	1	1
Cave n° 43	4	1	1
Cave n° 44	4	1	1
Cave n° 45	4	1	1
Cave n° 46	4	1	1
Cave n° 47	4	1	1
Cave n° 48	4	1	1
Parking n° 1	4	36	
Parking n° 2	4	36	
Parking n° 3	4	36	
Parking n° 4	4	36	
Parking n° 5	4	36	
Parking n° 6	4	36	
Parking n° 7	4	36	
Parking n° 8	4	36	
Parking n° 9	4	36	
Parking n° 10	4	36	
Parking n° 11	4	36	
Parking n° 12	4	36	
Parking n° 13	4	36	
Parking n° 14	4	36	
Parking n° 15	4	36	
Parking n° 16	4	36	
Parking n° 17	4	36	
Parking n° 18	4	36	
Parking n° 19	4	36	
Parking n° 20	4	36	
Parking n° 21	4	36	

94	94	2 piāces type C	119	148		
95		2 piāces type D	162	147		
96		Local	39	49		
97		Local	37	49		
98		Local	49	49		
99		Local	39	49		
100		Local	50	49		
101		2 piāces type A	146	147	4	11
102		3 piāces type A	216	196	9	15
103		2 piāces type B	163	147	4	11
104		3 piāces type B	203	196	9	14
105		2 piāces type A	149	147	11	12
106		3 piāces type A	221	196	15	18
107		2 piāces type B	167	147	11	13
108		3 piāces type B	208	196	15	17
109		2 piāces type A	153	147	12	14
110		3 piāces type A	225	196	16	20
111		2 piāces type B	170	147	12	15
112		3 piāces type B	213	196	16	19
113		2 piāces type A	157	147	14	16
114		3 piāces type A	232	196	18	22
115		2 piāces type B	175	147	14	16
116		3 piāces type B	218	196	18	21
117		2 piāces type A	160	147	15	17
118		3 piāces type A	237	196	21	25
119		2 piāces type B	179	147	15	18
120		3 piāces type B	224	196	21	23
121		2 piāces type A	169	147	17	19
122		3 piāces type A	250	196	23	27
123		2 piāces type B	188	147	17	20
124		3 piāces type B	235	196	23	25
125		2 piāces type A	171	147	19	20
126		3 piāces type A	253	196	25	29
127		2 piāces type B	191	147	19	21
128		3 piāces type B	239	196	25	28
129		2 piāces type A	174	147	20	22
130		3 piāces type A	257	196	27	32
131		2 piāces type B	193	147	20	23
132		3 piāces type B	242	196	27	30
133		2 piāces type A	176	147	22	24
134		3 PIĀCES TYPE A	261	196	29	34
135		2 piāces type B	196	147	22	25
136		3 piāces ty-pe B	245	196	29	32
137		2 piāces type A	178	147	23	25
138		3 piāces type A	264	196	31	36
139		2 piāces type B	199	147	23	26
140		3 piāces type B	249	196	31	34
141		2 piāces type A	181	147	24	27
142		3 piāces type A	268	196	33	39
143		2 piāces type B	201	147	24	28
144		3 piāces type B	252	196	33	37

 10.000/10.000° 10.000/10.000° 1.000/1.000° 1.000/

 1.000°

CHAPITRE VII - REPRISE DES VESTIGES

Article 18

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

CHAPITRE VIII MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 19

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de la publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

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

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

II - MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 20

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

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

Article 21

Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, devront être préalablement à la régularisation de l'acte portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 22

Documents non encore publiés

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

Article 23

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

IV - MUTATIONS DE PROPRIETE ET CHARGES

§ I - Obligations aux charges

Article 24

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

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

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

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

§ 2 - Information des parties

Article 25

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

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

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

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

§ 3 - Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Article 26

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot, le vendeur doit présenter au Notaire un certificat ayant moins d'un mois de date, émanant du syndic attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Article 27

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

Si le certificat prévu à l'article précédent n'est pas présenté la mutation devra être notifiée au syndic.

Article 28

La notification prévue à l'article précédent sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Article 29

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

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile au montant des sommes restant dues au syndicat intéressé par l'ancien propriétaire.

§ 4 - Notification des mutations

Article 30

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic :

soit par les parties,

soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit.

§ 5 - Modifications des lots

Article 31

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées, sera par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée générale du syndicat en tant qu'elle porte sur les charges communes à tous les copropriétaires. Cette Assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés. Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

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

La réunion de plusieurs lots est autorisée aux mêmes conditions

§ 6 - Subdivision des lots

Article 32

Toute subdivision interne des lots sera réalisée au moyen d'une décision du seul ou des seuls copropriétaires du lot à subdiviser sans que les autres copropriétaires puissent s'y opposer.

Tout lot divisé pourra être lui-même subdivisé en autant de lots que nécessaire dans les conditions définies ci-dessus ; cette subdivision devra être établie par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un Notaire en présence, ou lui-même dûment appelé, du syndic de l'ensemble immobilier, le tout aux frais du propriétaire qui opérera la subdivision.

Les actes contenant subdivision ou modification de subdivision contiendront la désignation des lots subdivisés et la répartition entre les lots de subdivision des charges attribuées à chacun d'eux et dont le total devra être égal aux charges de chacun des lots subdivisés.

L'acte de subdivision de l'un des lots pourra contenir en outre toutes dispositions quelconques applicables aux lots qui y seront soumis, à la seule condition qu'elles ne soient pas en contradiction avec le texte du présent règlement de copropriété dont les dispositions seront obligatoires.

Une expédition de ces actes de subdivision devra être remise sans frais au syndic de l'ensemble immobilier.

V - LOCATIONS

Article 33

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance, au locataire, des articles 10 et 11 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location.

Article 34

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

Article 35

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

CHAPITRE IX

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Article 36

L'Administration de l'immeuble est assurée par un syndicat constitué par des copropriétaires.

Objet du syndicat

Article 37

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

Le syndicat a en outre pour objet de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété édictées dans l'intérêt commun des copropriétaires, ainsi que de maintenir l'harmonie de l'immeuble.

SYNDICAT

Article 38

Le syndicat est doté de la personnalité civile.

Il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même les uns contre les autres ou contre certains des copropriétaires/

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit aux articles suivants.

Article 39

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

Article 40

Le syndicat est régi par la loi n° 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret n° 67-223 du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Article 41

Le syndicat prendra naissance dès qu'un ou plusieurs lots privatifs aura été vendu. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

CHAPITRE X

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Article 42

Première réunion

Dans sa première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif et fixera le montant de sa rémunération.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en une assemblée générale sur convocation du syndic au moins une fois l'an. Celui-ci devra convoquer l'assemblée si la demande lui en est faite par des copropriétaires représentant le quart au moins des dix millièmes de parties communes.

Article 43

Convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elles dispenseront de l'envoi de lettre recommandée aux copropriétaires ayant émargé.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'un d'elles pour les représenter comme dit l'article 56 ci-après. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

L'assemblée peut se tenir sur convocation verbale si tous les copropriétaires sont présents à la réunion.

CHAPITRE XI

TENUE DES ASSEMBLEES - VOIX - MAJORITE - QUORUM

Article 44

Lieu de réunion

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au cabinet du syndic ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

Article 45

Présidence, bureau, feuille de présence

L'assemblée est présidée par le copropriétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire, le plus grand nombre de quote-parts de copropriété. En cas d'égalité, la désignation du président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

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

L'assemblée désignera un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés. Elle est signée des copropriétaires présents ou de leur mandataire. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire le réquerant.

Article 46

Représentation des copropriétaires

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 47

Modalités des délibérations - Procès-verbaux

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés du Président de l'assemblée et du secrétaire.

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

Article 48

Nombre de voix des copropriétaires

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

Article 49

Majorité

Les 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 considérée.

Les décisions entrant dans les prévisions des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, seront prises dans les conditions respectivement prévues par chacun de ces textes, lesquels sont ainsi conçus :

"I - Article 25 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

"a) Toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent (article 24 de la loi).

"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 des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

"f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article dix de la loi rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

"A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

"II - Article 26 - Sont prises à la majorité des membres
"du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix , les
"décisions concernant :

"a) Les actes d'acquisitions immobilières et les actes
"de dispositions autres que ceux visés à l'article 25 d.

"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 visés à l'article 25e
"ci-dessus.

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

"Elles 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."

Le tout, sous réserve des dispositions de l'article 3
de la loi du vingt-huit Décembre mil neuf cent soixante six, qui
prévoit que le nombre des voix dont dispose un seul copropriétaire
est réduit à la somme de voix des autres copropriétaires.

Article 50

Effet des décisions

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

CHAPITRE XII

SYNDIC

I - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Article 51

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

Article 52

Le syndic est nommé par l'assemblée générale de ce syndicat, à la majorité absolue de tous les copropriétaires sur première convocation et à la majorité simple sur nouvelle convocation.

Si l'assemblée générale dûment convoquée à cet effet ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 46 du décret du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept.

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

Article 53

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

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

Elle ne peut excéder trois années.

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

Article 54

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

Article 55

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

Article 56

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

Article 57

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

Article 58

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale du syndicat, et à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, les fonctions de syndic seront assurées, à titre provisoire par la S.O.G.E.M. rue Jean Mermoz - PARIS (8e).

Elle aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la chambre syndicale des administrateurs de biens de PARIS.

II - ATTRIBUTIONS

Article 59

Règles générales

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

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit ensemble.

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

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

Article 60

Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 80 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 61

Personnel

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

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

Article 62

Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires membres du syndicat avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 38 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 63

Archives

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

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

Article 64

Comptabilité

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

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

Article 65

Avances - Provisions

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 80 ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

Article 66

Dépôt de fonds

Dans le cas où le syndic n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du vingt-cinq Mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 67

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale

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

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

Article 68

Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente Mars mil huit cent huit, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

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

III - EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Article 69

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

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

L'assemblée générale peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées par la délibération elle-même et à la majorité absolue sur une première convocation, et à la majorité relative sur nouvelle convocation.

CHAPITRE XIII

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 70

Le syndic fixera et appellera le jour de l'entrée en jouissance le montant de la provision qui sera soumise à la ratification de la première Assemblée Générale des copropriétaires.

Cette provision sera renouvelée trimestriellement aux époques qui seront fixées par l'assemblée générale du syndicat.

Le syndicat produira annuellement dans le courant du premier trimestre, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant dû. Cette pénalité ne pourra excéder le quart de la somme demandée.

L'assemblée pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou à des travaux importants. Elle déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates de paiement et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

.../...

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot ; elles bénéficieront, en outre, du privilège prévu par l'article 2192 (1^o) du Code Civil en faveur du bailleur, le tout conformément à l'article 19 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 71

Indivisibilité - Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles.

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat. En conséquence, le syndicat pourra exiger de n'importe lequel des copropriétaires indivis l'entier paiement de ce qui lui serait dû au titre du ou des lots indivis.

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

CHAPITRE XIV

CONSEIL SYNDICAL

Article 72

Conformément à l'article 21 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, un conseil syndical peut, à tout moment, être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Les membres de ce conseil, choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, sont élus pour une durée maximum de 3 ans et seront renouvelables par 1/3. La date de renouvellement des membres dès lors de la 1^{ère} Assemblée Générale sera fixée par tirage au sort.

Ils sont rééligibles, et leurs fonctions sont gratuites ; ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le conseil syndical élit un Président.

Il se réunit à la demande du Président, au moins une fois par semestre ; il peut être, en outre, réuni à la demande de l'un de ses membres ou à celle du syndic.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité, à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés.

Le conseil syndical est un organisme purement consultatif. Le syndic reste libre de ne pas suivre l'avis donné par le conseil, mais il peut alors convoquer l'assemblée générale, à l'effet de statuer sur le différend.

Le conseil syndical présente, chaque année, à l'assemblée générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au syndic.

CHAPITRE XV

ASSURANCES

Article 73

Le syndicat sera assuré dans la limite de son objet, contre :

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

2°) le recours des voisins et le recours des locataires.

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

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article 74

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

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

Article 75

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

Article 76

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

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

Article 77

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

Article 78

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE XVI

I - MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 79

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées par une assemblée générale.

Article 80

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

Article 81

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

Article 82

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

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

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir :

- par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

II - ACTES D'ACQUISITIONS ET DE DISPOSITION

Actes d'acquisition

Article 83

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

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

.../...

Article 84

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

Actes de disposition

Article 85

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

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

Article 86

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

Article 87

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

Article 88

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

CHAPITRE - XVII

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 89

Les améliorations, additions des locaux privés ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

CHAPITRE XVIII

RECONSTRUCTION

Article 90

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

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

CHAPITRE XIX

LITIGES

Article 91

I - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles même de l'application de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification peut, si l'action est reconnue fondée procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article .

II - Pour tout ce qui n'aurait pas été prévu au présent règlement de copropriété, les rapports des copropriétaires entre eux et avec les tiers, seront régis par les dispositions de la loi. Il est ici rappelé que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, et celles du règlement d'administration publique prise pour son application, sont réputées écrites.

III - Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause à titre partiel des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

CHAPITRE XX

DISPOSITIONS FINALES

Article 92

Publicité foncière

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de Paris conformément à la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Article 93

Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

Article 94

Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, copies, plans, expéditions, coût des formalités et autres, seront supportés par les premiers acquéreurs successifs des biens immobiliers décrits aux présentes, à titre de charge augmentative de leur prix d'acquisition.

Article 95

Mention

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.