

SJK

PRELUDE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE
SIS 10, RUE ORDENER
75018 PARIS

Maitre NORMAND

25 Av. Georges Mandel

75116 - PARIS

Tel: 01 53 65 71 00

Fax: 01 47 04 28 02

REGLEMENT DE COPROPRIETE

PARTIE PRELIMINAIRE

O B J E T

Le présent règlement de copropriété est établi en conformité des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous, et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Il a pour objet de déterminer les "parties privatives" affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les "parties communes", à l'usage collectif des propriétaires :

- Etablir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble.
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié, et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Une copie de présent règlement de copropriété sera délivré à chaque copropriétaire.

Le présent règlement et ses annexes seront déposés au rang des minutes de Maître NORMAND, notaire à PARIS et publiés au bureau des hypothèques compétent.

Il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1

Le présent état descriptif s'applique à un ensemble immobilier qui sera construit sur un terrain situé à PARIS dix huitième arrondissement rue Ordener Numéro 10, et impasse du Curé Numéro 5, d'une contenance d'après les titres de mille sept cent trois mètres carrés environ.

ARTICLE 2

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier objet des présentes comporte un bâtiment unique de forme irrégulière avec jardins situés derrière l'immeuble, il s'élève sur un sous-sol d'un rez-de-chaussée (avec une partie enterrée à usage de parkings) et de neuf étages avec retrait au neuvième étage.

La cage d'escalier unique comporte un ascenseur qui dessert tous les niveaux.

Il comprend :

AU SOUS-SOL

Les deux resserres des locaux commerciaux, locaux E.D.F., trente six resserres, départ de l'escalier qui dessert le tout à l'égoût et le comptage d'eau, rampe, aire de circulation, vingt six emplacements de voitures et trois boxes, départ de l'escalier de secours qui dessert le rez-de-chaussée.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Le hall d'entrée qui dessert : un local voitures d'enfants, un local poubelles, la loge et l'appartement du gardien, un appartement, départ des escaliers et de l'ascenseur, accès à la cour jardin, bacs à fleurs. En façade sur rue : deux locaux commerciaux.

A droite du bâtiment : départ de la rampe d'accès qui dessert le sous-sol ainsi que les quatorze emplacements de voitures du rez-de-chaussée, leur aire de circulation et la sortie de secours.

EN ETAGE

Du premier au quatrième étage inclus :

- à chaque étage : un local vide ordures, un studio et quatre appartements.

Du cinquième au huitième étage inclus :

- à chaque étage : un local vide ordures, quatre appartements

Au neuvième étage :

- un local vide ordures, un studio et deux appartements

En toiture terrasse :

- un local chaufferie, et local machinerie d'ascenseur.

- P L A N S -

Sont demeurés ci-annexés après mention Savoir :

Plan de masse et espaces verts

Plan 1er sous-sol

Plan rez-de-chaussée

Plan 1er et 4ème étage

Plan 2ème et 3ème étage

Plan 5ème étage

Plan 6ème au 8ème étage

Plan 9ème étage

Plan Terrasse

Plan Façades

Plan Détail Façade

Plan Coupes

PREMIERE PARTIE"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"ARTICLE 3DEFINITION 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 accessoires desdits locaux tels notamment que :

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements.

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes").

Les cloisons intérieures avec leurs portes.

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central.

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets.

Les installations de la cuisine, éviers, etc...

Les placards et penderies.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation 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.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Sont mitoyennes entre lots voisins : les séparations entre appartements ou autres locaux privatifs, lorsqu'elles ne font pas partie du gros-oeuvre.

ARTICLE 4

DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

Les "Parties Communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins.

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

Le gros-oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même lorsque tout ou partie de celles-ci sont accordées en jouissance à un copropriétaire (à l'exception du revêtement assurant l'étanchéité).

Les souches des cheminées.

Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude.

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets, et de 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 colonnes de vide-ordures, les conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.

Les rampes d'accès, couloirs et circulation et tous autres dégagements de garage.

Les descentes, couloirs et dégagements des resserres, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts.

La loge et l'appartement du gardien.

Les locaux communs, les vestibules, couloirs et halls d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux pour voitures d'enfants, les locaux vide-ordures.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui seront "parties privatives").

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

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

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

DEUXIEME PARTIEDIVISION EN ETAT DESCRIPTIF DES LOTSARTICLE 5DIVISION DES LOTS

L'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété est divisé en cent vingt et un lots numérotés de 1001 à 1121, savoir :

Au rez-de-chaussée

2 locaux commerciaux, lots n° 1001 et 1002

Un appartement lot n° 1003

Du premier au neuvième étage

39 appartements ou studios lots n° 1004 à 1042

Au sous-sol

36 resserres lots n° 1043 à 1078

EMPLACEMENTS DE VOITURES ET BOXESAu sous-sol

29 emplacements de voitures ou boxes lots n° 1079 à 1107.

Au rez-de-chaussée

14 emplacements de voitures lots n° 1108 à 1121.

ARTICLE 6DESCRIPTION DES LOTS

Il est ici fait observer que toutes les lettres dénommant chaque appartement, et les numéros des resserres, des emplacements de voitures et boxes contenus dans cette description se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés.

LOCAL A lot n° 1001, local commercial situé en rez-de-chaussée ouvrant sur la rue Ordener à gauche du hall de l'immeuble, avec une réserve en sous-sol.

LOCAL B lot n° 1002, local commercial situé en rez-de-chaussée ouvrant sur la rue Ordener à gauche du local A, avec une réserve en sous-sol.

2 Pièces C Au rez-de-chaussée, lot n° 1003 comprenant : séjour, chambre, entrée, cuisine, salle de bains, W.C. , rangement.

3 Pièces D Du premier au quatrième étage et à chaque étage respectivement lots n° 1004-1009-1014-1019 comprenant : séjour double, deux chambres, entrée, cuisine, salle-de-bains, W.C., rangements, Balcon.

STUDIO E Du premier au quatrième étage et à chaque étage respectivement lots n° 1005-1010-1015-1020 comprenant : chambre, entrée, kitchenette, salle-de-bains, W.C., rangement, balcon.

2 Pièces F Du premier au huitième étage et à chaque étage respectivement lots n° 1006-1011-1016-1021-1024-1028-1032-1036 comprenant :

Séjour, chambre, entrée, cuisine, salle-de-bains, W.C., rangements, balcon.

3 Pièces G Du premier au cinquième étage et à chaque étage respectivement lots n° 1007-1012-1017-1022-1025 comprenant : Séjour, deux chambres, entrée, cuisine, salle-de-bains, W.C., rangements, balcon.

2 Pièces H Du premier au huitième étage et à chaque étage respectivement lots n° 1008-1013-1018-1023-1026-1029-1033-1037 comprenant :

Séjour, chambre, entrée, cuisine, salle-de-bains, W.C., rangement, balcon.

4/5 Pièces I Du cinquième au huitième étage et à chaque étage respectivement lots n° 1027-1030-1034-1038 comprenant : Séjour double, trois chambres, entrée, cuisine, deux salles-de-bains, W.C., rangements, balcon.

3 Pièces K Du sixième au huitième étage et à chaque étage, respectivement lots n° 1031-1035-1039 comprenant : Séjour, deux chambres, entrée, cuisine, salle-de-bains, W.C., rangements, balcon.

4 Pièces J Au neuvième étage lot n° 1040, comprenant : Séjour, trois chambres, entrée, cuisine, deux salles-de-bains, W.C. rangements, et la jouissance d'une terrasse.

5 Pièces K Au neuvième étage lot n° 1041, comprenant :
Séjour, salle à manger, trois chambres, entrée, cuisine, deux
salles-de-bains, W.C., rangements, balcon, et la jouissance
d'une terrasse.

Studio L Au neuvième étage lot n° 1042, comprenant :
Séjour, entrée, kitchenette, salle d'eau, W.C., rangement, balcon.

RESSERRES

Trente six resserres situées au sous-sol numérotées 1 à 36 respec-
tivement lots n° 1043 à 1078.

EMPLACEMENTS DE VOITURES ET BOXES

Vingt six emplacements de voitures situés en sous-sol numérotés
1 à 19 - 21 à 26 et 28 respectivement lots n° 1079 à 1097 -
1099 à 1104 et 1106.

Trois boxes situés en sous-sol numérotés 20-27 et 29 respectivement
lots n° 1098 - 1105 et 1107.

Quatorze emplacements de voitures situés au rez-de-chaussée
numérotés 1 à 14 respectivement lots n° 1108 à 1121.

TABLEAU RECAPITULATIF DE DIVISION

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959 portant application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955.

NUMERO DES LOTS	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DES LOTS	QUOTE PART DANS LA PROPRIETE DU SOL EN 100 000èmes
1	2	3	4	5	6
1001	UNIQUE		REZ-DE-CHAUSSEE	LOCAL A	1 431
1002	"		"	LOCAL B	2 846
1003	"		"	2 Pièces C	1 142
1004	"	UNIQUE	1er ETAGE	3 Pièces D	2 739
1005	"	"	"	Studio E	799
1006	"	"	"	2 Pièces F	1 589
1007	"	"	"	3 Pièces G	2 450
1008	"	"	"	2 Pièces H	1 453
1009	"	"	2ème ETAGE	3 Pièces D	2 891
1010	"	"	"	Studio E	843

1	2	3	4	5	6	
1011	UNIQUE	UNIQUE	2ème ETAGE	2 Pièces	F	1 677
1012	"	"	"	3 Pièces	G	2 586
1013	"	"	"	2 Pièces	H	1 535
1014	"	"	3ème ETAGE	3 Pièces	D	2 952
1015	"	"	"	Studio	E	861
1016	"	"	"	2 Pièces	F	1 712
1017	"	"	"	3 Pièces	G	2 640
1018	"	"	"	2 Pièces	H	1 567
1019	"	"	4ème ETAGE	3 Pièces	D	3 013
1020	"	"	"	Studio	E	879
1021	"	"	"	2 Pièces	F	1 748
1022	"	"	"	3 Pièces	G	2 695
1023	"	"	"	2 Pièces	H	1 599
1024	"	"	5ème ETAGE	2 Pièces	F	1 765
1025	"	"	"	3 pièces	G	2 722
1026	"	"	"	2 Pièces	H	1 615
1027	"	"	"	4/5 Pièces	I	3 646
1028	"	"	6ème ETAGE	2 Pièces	F	1 783
1029	"	"	"	2 Pièces	H	1 631
1030	"	"	"	4/5 Pièces	I	3 682
1031	"	"	"	3 Pièces	K	2 854

1	2	3	4	5	6
1032	UNIQUE	UNIQUE	7ème ETAGE	2 Pièces F	1 800
1033	"	"	"	2 Pièces H	1 647
1034	"	"	"	4/5 Pièces I	3 719
1035	"	"	"	3 Pièces K	2 882
1036	"	"	8ème ETAGE	2 Pièces F	1 818
1037	"	"	"	2 Pièces H	1 663
1038	"	"	"	4/5 Pièces I	3 755
1039	"	"	"	3 Pièces K	2 910
1040	"	"	9ème ETAGE	4 Pièces J	3 593
1041	"	"	"	5 Pièces K	4 154
1042	"	"	"	Studio L	883
1043	"	"	SOUS/SOL	RESSERRE N° 1	31
1044	"	"	"	RESSERRE N° 2	31
1045	"	"	"	RESSERRE N° 3	31
1046	"	"	"	RESSERRE N° 4	31
1047	"	"	"	RESSERRE N° 5	31
1048	"	"	"	RESSERRE N° 6	31
1049	"	"	"	RESSERRE N° 7	31
1050	"	"	"	RESSERRE N° 8	31
1051	"	"	"	RESSERRE N° 9	31
1052	"	"	"	RESSERRE N° 10	31

1	2	3	4	5	6
1053	UNIQUE	UNIQUE	SOUS/SOL	RESSERRE N° 11	31
1054	"	"	"	RESSERRE N° 12	31
1055	"	"	"	RESSERRE N° 13	31
1056	"	"	"	RESSERRE N° 14	31
1057	"	"	"	RESSERRE N° 15	31
1058	"	"	"	RESSERRE N° 16	31
1059	"	"	"	RESSERRE N° 17	31
1060	"	"	"	RESSERRE N° 18	31
1061	"	"	"	RESSERRE N° 19	31
1062	"	"	"	RESSERRE N° 20	31
1063	"	"	"	RESSERRE N° 21	31
1064	"	"	"	RESSERRE N° 22	31
1065	"	"	"	RESSERRE N° 23	31
1066	"	"	"	RESSERRE N° 24	31
1067	"	"	"	RESSERRE N° 25	31
1068	"	"	"	RESSERRE N° 26	31
1069	"	"	"	RESSERRE N° 27	31
1070	"	"	"	RESSERRE N° 28	31
1071	"	"	"	RESSERRE N° 29	31
1072	"	"	"	RESSERRE N° 30	31
1073	"	"	"	RESSERRE N° 31	31

1	2	3	4	5	6
1074	UNIQUE	UNIQUE	SOUS/SOL	RESSERRE N° 32	31
1075	"	"	"	RESSERRE N° 33	31
1076	"	"	"	RESSERRE N° 34	31
1077	"	"	"	RESSERRE N° 35	31
1078	"	"	"	RESSERRE N° 36	31
1079	"	"	"	EMP VOIT N° 1	154
1080	"	"	"	EMP VOIT N° 2	154
1081	"	"	"	EMP VOIT N° 3	154
1082	"	"	"	EMP VOIT N° 4	154
1083	"	"	"	EMP VOIT N° 5	154
1084	"	"	"	EMP VOIT N° 6	154
1085	"	"	"	EMP VOIT N° 7	154
1086	"	"	"	EMP VOIT N° 8	154
1087	"	"	"	EMP VOIT N° 9	154
1088	"	"	"	EMP VOIT N° 10	154
1089	"	"	"	EMP VOIT N° 11	154
1090	"	"	"	EMP VOIT N° 12	154
1091	"	"	"	EMP VOIT N° 13	154
1092	"	"	"	EMP VOIT N° 14	154
1093	"	"	"	EMP VOIT N° 15	154
1094	"	"	"	EMP VOIT N° 16	154

1	2	3	4	5	6
1095	UNIQUE	UNIQUE	SOUS/SOL	EMP VOIT N° 17	154
1096	"	"	"	EMP VOIT N° 18	154
1097	"	"	"	EMP VOIT N° 19	154
1098	"	"	"	BOX N° 20	185
1099	"	"	"	EMP VOIT N° 21	154
1100	"	"	"	EMP VOIT N° 22	154
1101	"	"	"	EMP VOIT N° 23	154
1102	"	"	"	EMP VOIT N° 24	154
1103	"	"	"	EMP VOIT N° 25	154
1104	"	"	"	EMP VOIT N° 26	154
1105	"	"	"	BOX N° 27	185
1106	"	"	"	EMP VOIT N° 28	154
1107	"	"	"	BOX N° 29	185
1108	"	"	REZ-DE-CHAUS	EMP VOIT N° 1	154
1109	"	"	"	EMP VOIT N° 2	154
1110	"	"	"	EMP VOIT N° 3	154
1111	"	"	"	EMP VOIT N° 4	154
1112	"	"	"	EMP VOIT N° 5	154
1113	"	"	"	EMP VOIT N° 6	154
1114	"	"	"	EMP VOIT N° 7	154
1115	"	"	"	EMP VOIT N° 8	154

1	2	3	4	5	6
1116	UNIQUE	UNIQUE	REZ-DE-CHAUS	EMP VOIT N° 9	154
1117	"	"	"	EMP VOIT N° 10	154
1118	"	"	"	EMP VOIT N° 11	154
1119	"	"	"	EMP VOIT N° 12	154
1120	"	"	"	EMP VOIT N° 13	154
1121	"	"	"	EMP VOIT N° 14	154
					100 000/100 000€

TROISIEME PARTIEDROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRESTITRE IARTICLE 7

Il est rappelé ici, conformément aux articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

- 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 réserves 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 ; il jouit et use librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Et conformément à l'article 10 de ladite loi.

- que les propriétaires 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 ;
- 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, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est enfin précisé :

que les droits donnés dans le présent règlement de copropriété ne dispensent en aucun cas des autorisations administratives lorsqu'elles sont nécessaires. Si l'exercice de ces droits entraîne un changement d'affectation, le propriétaire du lot concerné devra respecter toutes les réglementations en vigueur.

ARTICLE 8

DESTINATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'habitation.

Toutefois, dans les conditions déterminées à l'article 9 ci-dessous, certaines activités commerciales ou libérales pourront être exercées dans les lieux.

ARTICLE 9

USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, ~~comme~~ bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation

Les appartements devront être occupés bourgeoisement et de façon honnête, par des personnes de bonne vie et moeurs.

Il pourra y être exercé une activité commerciale, une profession libérale ou y être installés des bureaux, mais il ne pourra y être installé aucun cours de musique, de chant ou de danse, aucune salle de conférence, aucun siège d'association ou de parti politique,

en un mot, aucune activité qui, par sa fréquentation, son usage, puisse occasionner un trouble ou une gêne pour les autres copropriétaires.

Les locaux lots n° 1001 et 1002 pourront être utilisés à toutes fins ~~commerciales~~, artisanales ou comme bureaux, les propriétaires intéressés étant seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires. Ils devront justifiés, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

La location "en meublés" d'appartements "entiers" est autorisée, par contre, la transformation d'appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

JOUISSANCE PRIVATIVE ET PRECAIRE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES

Dans le cas où plusieurs lots contigus donnant sur un même couloir de distribution ou un même dégagement appartiendraient à un même propriétaire, celui-ci disposerait librement de la partie du couloir ou de dégagement ne desservant que ces lots. Il aurait, en particulier, le droit de faire installer une porte séparant la portion attribuée et les autres parties communes.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées aux alinéas précédents, auront ainsi la jouissance de la partie de couloir ou de dégagement, en étage ou dans le sous-sol, ou encore du palier desservant leurs locaux, partie éventuellement délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux.

Les éléments dont les propriétaires auront ainsi la jouissance seront considérés comme des parties privatives jusqu'au rétablissement visé ci-après. En contrepartie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus devront effectuer lors de l'installation de la porte commune éventuelle (laquelle sera semblable aux portes palières), toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier ; en particulier celles concernant la peinture et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance. Ils souffriront sans indemnité les accès nécessités par l'entretien de l'immeuble.

D'autre part, préalablement à toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné, éventuellement, lieu à l'installation d'une porte palière commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou dégagement duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou dégagement de façon à donner à celui-ci une présentation homogène. Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges en raison des dépenses supportées en contrepartie par le bénéficiaire du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

L'exercice de ces droits est subordonné au respect de toutes réglementations administratives de sécurité ou autres.

b) BRUITS

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

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

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

Ces stipulations ne pourront créer une interdiction d'exercer pour les exploitations qui viendraient à être installées dans les locaux des lots n° 1001 et 1002 du moment que l'exploitation aura lieu dans le cadre des lois, règlements de police et usages.

c) Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et 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.

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

d) Harmonie des immeubles

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 bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale, exception faite pour les façades des locaux commerciaux, voir paragraphe P.

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

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

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

e) ANTENNES

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées.

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

f) PLAQUES INDICATRICES

Les personnes exerçant une profession libérale ou commerciale dans l'immeuble pourront apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall d'entrée, ainsi que sur la porte palière, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle et les dimensions de cette plaque seront arrêtés par le syndic qui en fixera l'emplacement.

g) ENSEIGNES

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune réclame, lanterne ou écriteau quelconque. Les enseignes commerciales ou professionnelles propres aux locaux lots n° 1001 et 1002 qui devront être limitées à la hauteur et à la surface extérieure des lots concernés, seront autorisés après avoir été soumises à l'agrément du syndic.

La société de construction réalisatrice aura le droit d'apposer et de maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des appartements, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain pendant deux ans après l'achèvement de la construction, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance.

h) REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS

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

Notamment, les propriétaires des lots situés aux derniers étages devront permettre le passage des ouvriers chargés de l'entretien ou de la réparation des conduits de fumée, vide-ordures, etc... si besoin en est.

Les propriétaires des lots de resserres, boxes ou d'emplacements de voitures où seraient situés des éléments d'équipement collectif, tels que gaines, canalisations, etc... devront en permettre l'accès, si besoin est.

i) LIBRE ACCES

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

j) RADIATEURS

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ses radiateurs.

k) ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE

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

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

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

l) RESPONSABILITE

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

m) RAMONAGES

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

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

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

n) SURCHARGE DES PLANCHERS

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

o) MODIFICATIONS

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

p) LOCAUX COMMERCIAUX

Les propriétaires des locaux à destination commerciale situés au rez-de-chaussée auront la faculté d'aménager ceux-ci comme bon leur semblera, d'y installer des devantures, portes et fermetures selon tous procédés ou matériaux de leur choix ; ils pourront choisir tout motif décoratif ou couleur qu'ils désireront.

Les enseignes et panneaux publicitaires devront rester dans les limites de leur propriété, ainsi qu'il est dit au paragraphe g ci-dessus.

Dans les limites des possibilités techniques, et, éventuellement des autorisations administratives, le propriétaire d'un local au rez-de-chaussée pourra le faire communiquer avec une réserve au premier sous-sol, par un escalier intérieur ou par tout autre moyen.

Les frais occasionnés par ces travaux seront supportés par les propriétaires des lots concernés, et le syndic devra en être avisé. Ces copropriétaires devront prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et ils seront responsables de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

q) EMPLACEMENTS DE VOITURES ET BOXES

Les emplacements de voitures et les boxes pourront être donnés en location. Sous réserve de l'accord du syndic (ou du promoteur pendant la période des travaux), le propriétaire d'un emplacement de voiture aura la faculté de fermer celui-ci de manière à en faire un box.

La réunion et la fermeture de plusieurs emplacements de voitures contigus dans le but d'en faire une réserve sont autorisées, aux frais de leur propriétaire et sous réserve de l'accord du syndic (ou de promoteur pendant la période des travaux). Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous les affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

r) VENTILATION

Il est interdit de brancher sur les canalisations de ventilation mécanique contrôlée, des appareils soufflants risquant de mettre ces derniers en surpression.

ARTICLE 10

USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

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

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

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

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

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

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

ARTICLE 11

Les propriétaires des lots dont la désignation comporte la jouissance exclusive de terrasses auront à leur charge l'entretien complet et les éventuelles réfections du revêtement extérieur desdites terrasses.

Le gros oeuvre et l'étanchéité de ces terrasses seront compris dans les charges communes relatives à chaque bâtiment intéressé ; ils ne pourront y faire de plantations qu'au moyen de pots, bacs ou caisses dont le poids ne pourra excéder les limites déterminées par l'architecte de la propriété ;

il en sera de même pour tous les objets ou ensembles ornementaux, ou généralement quelconques dont l'installation serait susceptible de compromettre la solidité ou l'étanchéité desdites terrasses.

ARTICLE 12

USAGE DES EMPLACEMENTS DE VOITURES ET DES BOXES

En outre des droits et obligations prévus au présent titre, les copropriétaires d'emplacements de voitures et de boxes sont soumis aux dispositions ci-après :

- a) les emplacements de voitures ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être exécuté aucune réparation, graissage ou lavage.
- b) les emplacements de voitures fermés ou groupe d'emplacements fermés, ainsi que les boxes, pourront être utilisés aux fins de dépôts de marchandises ou autres. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des occupants.
- c) il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances, sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.
- d) l'emploi des trompes et avertisseurs est interdit. Il est également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

T I T R E IIREPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - . les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 - . et la quotité devant être supportée par chacun de ces lots.

C H A P I T R E ICHARGES GENERALESARTICLE 13DEFINITION

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, c'est-à-dire :

a) Impôts

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

b) Services communs de l'ensemble immobilier

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

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

Les primes et frais des assurances de caractère général concernant l'ensemble immobilier.

c) Les salaires du gardien avec leurs annexes et avantages en nature, ainsi que toutes les rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage des parties communes. Les frais d'entretien des espaces verts communs et des diverses circulations dallées ou non, l'achat et l'entretien, ainsi que le remplacement des poubelles.

L'entretien et la réparation de la loge et appartement du gardien, les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun.

d) L'entretien et la réparation des locaux à usage des services communs, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 14

REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété affectées à chaque lot (colonne 6 du tableau de charges ci-annexé).

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

C H A P I T R E I I

CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DES BATIMENTS

ARTICLE 15

DEFINITION

Les charges d'entretien et de réparation comprennent :

- a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf, cependant, les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements et des locaux), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, 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 local), aux portes d'entrée des bâtiments, à l'escalier de secours, les dépenses entraînées par l'entretien et le ravalement des halls d'entrée du rez-de-chaussée et leurs dégagements, les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ; et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, et de réparation des bâtiments.
- b) 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 extérieures des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives".

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

ARTICLE 16

VENTILATION ET REPARTITION

Les charges d'entretien et de réparation des bâtiments seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété affectées à chaque lot (colonne 6 du tableau de charges ci-annexé).

ARTICLE 17

1°) CHARGES SPECIALES AUX EMPLACEMENTS DE VOITURES ET BOXES

Les frais d'entretien et de réfection du revêtement des rampes d'accès si un tel revêtement existe. Les frais d'entretien et de remplacement éventuel de tout système de fermeture isolant les boxes et les emplacements de voitures de l'extérieur (porte sur rampe d'accès par exemple) et éventuellement de feux de signalisation.

REPARTITION

Les charges désignées ci-dessus seront réparties entre les 43 emplacements de voitures et boxes à concurrence d'une part pour chaque lot (lots n° 1079 à 1121).

2°) CHARGES NE CONCERNANT QUE LES EMPLACEMENTS DE VOITURES

Les dépenses concernant le maintien en bon état des traces délimitant les emplacements et des numéros les identifiant.

REPARTITION

Les charges désignées ci-dessus seront réparties entre les 40 emplacements de voitures à concurrence d'une part pour chaque lot

(lots n° 1079 à 1097- 1099 à 1104- 1106 et 1108 à 1121).
En cas de transformation d'emplacements de voitures en boxes, la répartition ci-dessus sera modifiée par le syndic de l'immeuble, les boxes ne participant pas aux présentes charges.

C H A P I T R E I I I

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS

TAPIS ET ASCENSEURS

ARTICLE 18

DEFINITION

Les charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseurs comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.
- L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrés et accessoires, et des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires).
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs.
- Le coût de la location des compteurs.
- L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

ARTICLE 19REPARTITIONS

Les charges d'entretien des escaliers, de leurs tapis s'il en existe et des ascenseurs, seront réparties entre les propriétaires des lots desservis, dans les proportions fixées au tableau ci-annexé (colonne 7).

Soit :

Entre les lots n° 1004 à 1107 inclus.

C H A P I T R E I VCHARGES DES EQUIPEMENTS COLLECTIFSARTICLE 20CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE1) Définition

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent :

- Les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations et équipements pour le chauffage central et la production d'eau chaude ; le coût de l'énergie ou du combustible utilisé pour leur fonctionnement, le coût de l'eau, les rémunérations du personnel chargé du chauffage et les charges fiscales et sociales y afférentes.

- La redevance pour la location, les frais de relevés, les réparations, l'entretien des robinets d'arrêt individuels, des compteurs individuels d'eau chaude et des répartiteurs de frais de chauffage.

2) Ventilation

- Le prix de revient de la production d'eau chaude sera déterminé par les dépenses effectives. Si ce calcul s'avère impossible, l'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter le prix indiqué pour la période correspondante par le journal "La chambre des propriétaires", sous déduction de quinze pour cent. Au cas où cette publication ne continuerait pas à paraître, l'Assemblée Générale des copropriétaires désignerait une autre publication de référence.

- Le prix total de l'eau chaude sanitaire, calculé sur la base forfaitaire ci-dessus établie, sera déduit des dépenses concernant à la fois l'eau chaude et le chauffage central, et le solde sera considéré comme dépenses de chauffage central.

ARTICLE 21

REPARTITION DES CHARGES D'EAU CHAUDE ET DE CHAUFFAGE CENTRAL

- Eau chaude

Les frais de consommation d'eau chaude sanitaire seront déterminées d'après les indications portées par les compteurs individuels.

S'il est installé un compteur général d'eau chaude sanitaire à la sortie des chaudières 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 dernières.

- Chauffage central

Des répartiteurs de frais de chauffage seront placés sur chaque radiateur ou appareil d'émission de chaleur des parties privatives.

Soixante pour cent des charges totales de chauffage central seront payés d'après les indications portées par ces répartiteurs.

Les quarante pour cent complémentaires, représentant forfaitairement les dépenses de chauffage autres que celles de consommation seront répartis entre les lots disposant du chauffage central au prorata des quotes-parts de copropriété affectées à chaque lot, et ces dépenses seront acquittées même par les copropriétaires qui assureraient le chauffage de leurs locaux par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir utiliser le chauffage central.

ARTICLE 22

CHARGES D'EAU FROIDE

Les charges d'eau froide visées au présent article comprennent :

- 1) Le prix de l'eau froide consommée par l'ensemble de la copropriété, déduction faite de la consommation d'eau correspondant au service d'eau chaude et au chauffage central.
- 2) La redevance pour la location et les frais de relevés, de réparations et d'entretien des robinets d'arrêt individuels et des compteurs individuels.

ARTICLE 23

REPARTITION

La consommation d'eau froide définie au n° 1) de l'article précédent sera supportée par les copropriétaires, d'après les indications portées par les compteurs individuels d'eau froide.

La différence existant entre le total des consommations individuelles et celle indiquée par le compteur général sera considérée comme faisant parties des "charges générales communes" visées article 13 ci-dessus, et répartie par conséquent dans les mêmes proportions que ces dernières.

Quant aux frais énumérés sous le n° 2) de l'article précédent ils incomberont aux copropriétaires des lots pourvus de compteurs individuels, ~~chacun~~ pour ce qui le concernera personnellement.

ARTICLE 24

VIDE-ORDURES

Les frais et charges occasionnés par l'entretien, la réparation, le nettoyage, le débouchage et la désinfection des colonnes de vide-ordures, ainsi que des locaux et installations prévus pour le stockage des ordures, seront répartis entre les copropriétaires des lots desservis par une même colonne par parts égales.

ARTICLE 25

ANTENNE RADIO ET TELEVISION

Les charges occasionnées par l'entretien, le maintien en bon fonctionnement des antennes de radio et de télévision collectives qui seront installées, leur dérivation jusqu'au seuil de chaque lot, seront à la charge de tous les copropriétaires de lots desservis, par parts égales, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de l'usage ou du non usage.

C H A P I T R E V

EXEMPTIONS OU AGGRAVATIONS DE CHARGES

ARTICLES 26 ET 27

AGGRAVATION DES CHARGES

Lorsqu'un des appartements en étage sera utilisé pour l'exercice d'une activité commerciale ou d'une profession libérale, le montant des charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseurs prévu

aux tableaux ci-annexés sera augmenté de 50% pour tenir compte de l'usure aggravée par la fréquentation du local commercial ou professionnel.

C H A P I T R E VI

REPRISE DES VESTIGES

ARTICLE 28

En cas de réparation, 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.

T I T R E III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

C H A P I T R E I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

ARTICLE 29

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

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

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

C H A P I T R E I I

MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 30

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

S E C T I O N I

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 31

DOCUMENTS PUBLIES

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

ARTICLE 32

DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs

qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du concessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 33

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

S E C T I O N I I

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

1 - OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 34

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

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

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

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

2 - INFORMATION DES PARTIES

ARTICLE 35

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

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

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

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale, mais non encore exécutée.

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

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

3 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX

DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT

A LA REMISE DES FONDS

ARTICLE 36

Lors de la mutation a titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat,

avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée, avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance et de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

S E C T I O N III

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 37

NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et le cas échéant, du mandataire, comme prévu à l'article 67 du présent règlement.

ARTICLE 38

ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

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

S E C T I O N I V

MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 39

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. Le total des millièmes de copropriété et des charges de toute nature afférents aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'accord entre les propriétaires de ces lots conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

La nouvelle répartition des charges n'aura pas, dès lors comme prévu par l'article II, alinéa 2 de ladite loi, à être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

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

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

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

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

- 1) au syndic de la copropriété alors en fonction;
- 2) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

C H A P I T R E I I I

LOCATIONS

ARTICLE 40

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

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

ARTICLE 41

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 42

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

C H A P I T R E I V

CONSTITUTION DES DROITS REELS

ARTICLE 43

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

Par application de l'article 4 du décret 67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur le lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

T I T R E IVADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNESC H A P I T R E ISYNDICATARTICLE 44

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

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

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

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

ARTICLE 45

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

ARTICLE 46

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

ARTICLE 47

Le syndicat ne prendra naissance que lorsque l'immeuble sera définitivement achevé et qu'il existera au moins deux copropriétaires différents.

Si la totalité de l'ensemble venait à appartenir à une seule personne, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 48

Le syndicat a pour dénomination : "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 10 RUE OPDENER". Son siège est dans l'immeuble ou dans tout autre endroit choisi par l'Assemblée des copropriétaires.

C H A P I T R E I IASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRESS E C T I O N IEPOQUE DES REUNIONSARTICLE 49

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

ARTICLE 50

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

ARTICLE 51

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

ARTICLE 52

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

S E C T I O N IICONVOCATIONS1 - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEEARTICLE 53

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 54

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

ARTICLE 55

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des

voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le président du tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic, et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

2 - CONTENU DES CONVOCATIONS

DOCUMENTS ANNEXES

ARTICLE 56

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

soumises à la délibération de l'assemblée.

ARTICLE 57

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

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

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

3°) le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modifications desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 116 a, 39, 116 b, 112, 125, 126 du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965, visé à l'article 123 du présent règlement.

4°) les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché, pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 120, 117, 119, 87 et 97 du présent règlement.

5°) le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 99, alinéa 2, 76, et 75 c du présent règlement, des articles 30, alinéas 1 et 2, 35 et 37, alinéas 3 et 4 de la loi du 10 Juillet 1965 visés à l'article 123 du présent règlement et à l'article 124 alinéa 2, du présent règlement ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

ARTICLE 58

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

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

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

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

4 - DELAI DE CONVOCATION - FORMES

ARTICLE 59

Sauf urgence, la convocation est notifiée au mois 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 111 du présent règlement.

5 - PERSONNES A CONVOQUER

ARTICLE 60

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 67.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

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

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

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

6 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE

DE LA REUNION

ARTICLE 61

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

de la réunion.

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

7 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR

DEUXIEME CONVOCATION

ARTICLE 62

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 57 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 75 dernier alinéa, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

S E C T I O N I I I

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 63

L'assemblée générale se réunit soit dans l'immeuble, soit au cabinet du syndic ou en tout autre lieu désigné par ce dernier et mentionné sur la convocation.

ARTICLE 64

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

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 55 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE 65

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

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

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

ARTICLE 66

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 71 et 73 du présent règlement.

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

ARTICLE 67

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

ARTICLE 68

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 57 et 58 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 69

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée; de ceux qui n'ont pas pris part au vote, et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires, ou associés, opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

S E C T I O N I V

VOIX MAJORITE

ARTICLE 70

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

ARTICLE 71

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

ARTICLE 72

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

ARTICLE 73

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

ARTICLE 74

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

ARTICLE 75

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

a) La désignation ou la révocation du ou des syndic, et des membres du conseil syndical ;

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

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

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

ARTICLE 76

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

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

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

ARTICLE 77

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

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

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE IIICONSEIL SYNDICALARTICLE 78

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

ARTICLE 79

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 113 du présent règlement.

ARTICLE 80

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

CHAPITRE IVSYNDICSECTION INOMINATION - REVOCATION - REMUNERATIONARTICLE 81

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

ARTICLE 82

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 75 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

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

ARTICLE 83

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

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

ARTICLE 84

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 85

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 86

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 87

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixée par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 74 du présent règlement.

ARTICLE 88

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 49 ci-dessus,

la Société IGEDECO, 176, rue de Rivoli, PARIS 1er

exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à PARIS.

S E C T I O N II

ATTRIBUTIONS

ARTICLE 89

REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

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

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

ARTICLE 90

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 100 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 91

PERSONNEL

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

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

ARTICLE 92

LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 37 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 ya lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 93ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres 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 des extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

ARTICLE 94COMPTABILITE

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 95AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 100 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 96DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal 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 97CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

ARTICLE 98ACTIONS 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 revouvement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément à l'article 806 et suivants du code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

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

S E C T I O N I I I

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 99

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 78 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 76 du présent règlement.

C H A P I T R E V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 100AVANCES - PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°) Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera rajustée, 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.

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

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

4°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

ARTICLE 101INTERETS DE RETARD

Les sommes dues au titre du présent article portant intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 102RECouvreMENT DES FONDS

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

ARTICLE 103SURETE

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

ARTICLE 104INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir individuellement à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

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

C H A P I T R E VI

ASSURANCES

ARTICLE 105

Le syndicat sera assuré contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux et les bris de glaces, les dégâts causés par l'électricité et le gaz (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 réparation, etc...).

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

ARTICLE 106

L'immeuble sera assuré, dès son achèvement, pour un montant égal au coût de sa reconstruction. Toutes autres conditions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires, à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du choix de la ou des compagnies.

ARTICLE 107

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

ARTICLE 108

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 109

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 110

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créances inscrits, affectés 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.

C H A P I T R E VIIDISPOSITIONS COMMUNESARTICLE 111

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'article 98 du présent règlement de copropriété.

T I T R E VDECISIONS EXTRAORDINAIRESC H A P I T R E IMODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 112

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

ARTICLE 113

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 114

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 115

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

ARTICLE 116

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 dispositions 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 assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE IIACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITIONSECTION IACTES D'ACQUISITIONARTICLE 117

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

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

ARTICLE 118

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

S E C T I O N IIACTES DE DISPOSITIONARTICLE 119

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 120

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

ARTICLE 121

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 122

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 IIIAMELIORATION - ADDITION - SURELEVATIONARTICLE 123

Les améliorations, additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE IVRECONSTRUCTIONARTICLE 124

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

CHAPITRE VMODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUESARTICLE 125CONSTITUTION DE SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 126CONSTITUTION DE COPROPRIETES DISTINCTES

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.

La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du 10 Juillet 1965.

C H A P I T R E VIDISPOSITIONS FINALESARTICLE 127PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 Juillet 1965, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.

ARTICLE 128ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties aux présentes font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Fait à

Le

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES PREVUES
ARTICLES 13-14 - 15-16 - 18-19

NUMERO DES LOTS	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DES LOTS	CHARGES ARTICLES N° 13-14 et 15-16	CHARGES ASCENSEURS ARTICLES N° 18-19
1	2	3	4	5	6	7
1001	UNIQUE		R de CH	LOCAL	1431	-
1002	"		"	LOCAL	2846	-
1003	"		"	2 Pièces	1142	-
1004	"	UNIQUE	1er ét.	3 pièces	2739	1613*
1005	"	"	"	Studio	799	403SEERA
1006	"	"	"	2 pièces	1589	824-
1007	"	"	"	3 pièces	2450	1385SEERA
1008	"	"	"	2 pièces	1453	754-
1009	"	"	2è	3 Pièces	2891	2218SEERA
1010	"	"	"	studio	843	555
1011	"	"	"	2 pièces	1677	1133-
1012	"	"	"	3 pièces	2586	1905-
1013	"	"	"	2 Pièces	1535	1037-
1014	"	"	3è	3 pièces	2952	2823-
1015	"	"	"	studio	861	706SEERA
1016	"	"	"	2 pièces	1712	1442-

1	2	3	4	5	6	7
1017	UNIQUE	UNIQUE	3è ét	3 pièces	2640 ✓	2424 ✓
1018	"	"	"	2 pièces	1567 ✓	1320 ✓
1019	"	"	4è "	3 pièces	3013 ✓	3227 ✓
1020	"	"	"	Studio	879 ✓	807 ✓
1021	"	"	"	2 pièces	1748 ✓	1649 ✓
1022	"	"	"	3 pièces	2695 ✓	2771 ✓
1023	"	"	"	2 Pièces	1599 ✓	1508 ✓
1024	"	"	5è "	2 pièces	1765 ✓	1855 ✓
1025	"	"	"	3 pièces	2722	3117 SEERI
1026	"	"	"	2 pièces	1615 ✓	1697 ✓
1027	"	"	"	4/5 "	3646	4538 SEERI
1028	"	"	6è "	2 pièces	1783 ✓	2061 ✓
1029	"	"	"	2 pièces	1631 ✓	1885 ✓
1030	"	"	"	4/5 "	3682	5042 SEERI
1031	"	"	"	3 pièces	2854	3595
1032	"	"	7è "	2 pièces	1800	2267
1033	"	"	"	2 pièces	1647 ✓	2074 ✓
1034	"	"	"	4/5 "	3719	5546 SEERI
1035	"	"	"	3 pièces	2882	3955
1036	"	"	8è "	2 pièces	1818	2473
1037	"	"	"	2 pièces	1663	2262
1038	"	"	"	4/5 "	3755	6050
1039	"	"	"	3 pièces	2910	4314

1	2	3	4	5	6	7
1040	UNIQUE	UNIQUE	9è "	4 pièces	3593	5700 SEERA
1041	"	"	"	5 "	4154	6611
1042	"	"	"	studio	883-	1254-
1043	"	"	S/SOL	RESSERRE N° 1	31	18
1044	"	"	"	"	31-	18
1045	"	"	"	"	31-	18
1046	"	"	"	"	31-	18
1047	"	"	"	"	31	18
1048	"	"	"	"	31-	18
1049	"	"	"	"	31	18
1050	"	"	"	"	31-	18
1051	"	"	"	"	31	18
1052	"	"	"	"	31-	18
1053	"	"	"	"	31	18
1054	"	"	"	"	31-	18
1055	"	"	"	"	31	18
1056	"	"	"	"	31	18 SEERA
1057	"	"	"	"	31X	18X
1058	"	"	"	"	31-	18
1059	"	"	"	"	31	18 SEERA
1060	"	"	"	"	31-	18
1061	"	"	"	"	31X	18
1062	"	"	"	"	31	18 SEERA

1	2	3	4	5	6	7
1063	UNIQUE	UNIQUE	S/SOL	RESERVE N° 21	31	18 SEERI
1064	"	"	"	"	31 ✓	18 ✓
1065	"	"	"	"	31 X	18 SEERI
1066	"	"	"	"	31 X	18
1067	"	"	"	"	31	18
1068	"	"	"	"	31 ✓	18 ✓
1069	"	"	"	"	31 ✓	18 ✓
1070	"	"	"	"	31 X	18 X
1071	"	"	"	"	31	18 SEERI
1072	"	"	"	"	31 ✓	18 ✓
1073	"	"	"	"	31	18 SEERI
1074	"	"	"	"	31	18
1075	"	"	"	"	31	18
1076	"	"	"	"	31	18
1077	"	"	"	"	31	18
1078	"	"	"	"	31	18
1079	"	"	"	EMPLT VOIT	154 X	88 ✓
1080	"	"	"	"	154 X	88 ✓
1081	"	"	"	"	154 X	88 SEERI
1082	"	"	"	"	154	88
1083	"	"	"	"	154	88
1084	"	"	"	"	154 X	88 ✓
1085	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓

1	2	3	4	5	6	7
1086 X	UNIQUE	UNIQUE	S/SOL	EMPLT VOIT N° 8	154 ✓	88 ✓
1087 X	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1088 X	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1089 X	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1090 X	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1091 X	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1092 X	"	"	"	"	154	88 SEERI
1093	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1094	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1095	"	"	"	"	154	88 SEERI
1096 X	"	"	"	"	154 ✓	88 ✓
1097 X	"	"	"	"	154 X	88 X
1098 X	"	"	"	BOX	185	88 SEERI
1099 X	"	"	"	EMPLT VOIT	154 ✓	88 ✓
1100 X	"	"	"	"	154	88 SEERI
1101 X	"	"	"	"	154	88
1102 X	"	"	"	"	154	88
1103 X	"	"	"	"	154	88
1104 X	"	"	"	"	154	88
1105 X	"	"	"	BOX	185	88
1106 X	"	"	"	EMPLT VOIT	154	88
1107 X	"	"	"	BOX	185	88
1108 X	"	"	R de CH	EMPLT VOIT 1	154 ✓	88

1	2	3	4	5	6	7
1109 X	UNIQUE	-	R de CH	EMPLIE VOIT N° 2	154 ✓	-
1110 X	"	-	"	" 3	154 ✓	-
1111 X	"	-	"	" 4	154 ✓	- SEERI
1112 X	"	-	"	" 5	154 ✓	-
1113 X	"	-	"	" 6	154 ✓	-
1114 X	"	-	"	" 7	154 ✓	-
1115 X	"	-	"	" 8	154 ✓	-
1116 X	"	-	"	" 9	154 ✓	-
1117 X	"	-	"	" 10	154 ✓	-
1118 X	"	-	"	" 11	154 ✓	-
1119 X	"	-	"	" 12	154 ✓	-
1120 X	"	-	"	" 13	154 ✓	- SEERI
1121 X	"	-	"	" 14	154 ✓	-
					100 000	100 000