

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Avis au lecteur -----

La référence aux pages du règlement de copropriété original est indiquée entre accolades (par ex. {page XX}).

Depuis la rédaction initiale, différentes lois sont intervenues. Elles contiennent des dispositions importantes auxquelles il n'est pas possible de déroger : organisation de la copropriété, pouvoirs du syndicat et du syndic, convocation, tenue et pouvoirs de l'assemblée générale, etc.

Les phrases qui sont en italique ne sont plus pertinentes, soit qu'elles ont été modifiées par la loi, soit qu'elles sont devenues obsolètes ; sans que cette indication ne constitue une garantie d'exhaustivité.

{page 18}

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - OBJET

Le présent règlement a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il a pour objet

- a) de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées.
- b) de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux, tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes.
- c) d'organiser l'administration de la copropriété, en vue de la bonne tenue de l'immeuble, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- d) de régler entre les différents copropriétaires, les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée, et les décrets pris pour son application.

{page 19]

ARTICLE II - OPPOSABILITE - DOMICILE

Ce règlement obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux composant l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation de l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera réputé élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article X - CONDITIONS D'OCCUPATION - § B/"Location".

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de ses textes d'application.

Les attributions de syndic appartiendront au vendeur, ou à toute autre personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la première Assemblée Générale du Syndicat de ladite copropriété qui devra notamment avoir pour objet la nomination d'un syndic.

{page 20}

CHAPITRE DEUXIEME DESCRIPTION - DESTINATION ET DIVISION DE L' IMMEUBLE

ARTICLE III - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent règlement consiste en

- Un bâtiment unique, sur la plus grande partie de la parcelle sus-désignée, élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de huit étages carrés, le tout couvert en terrasses.
- Espaces verts communs ou privés, aires de circulation pour véhicules et piétons.

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division précité, le présent immeuble est divisé en lots qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

Etant ici rappelé, en tant que de besoin que le terme "Immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

ARTICLE IV - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est principalement destiné à un usage mixte d'habitation et de bureaux professionnels.

{page 21}

ARTICLE V - DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble est divisé

1°) - En parties privées ci-après définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots désignés en l'état descriptif de division et qui y sont affectés à son usage exclusif et particulier, ou à celui des membres de sa famille, des personnes à son service ou des personnes auxquelles il a conféré un droit de jouissance.

2°) - En parties communes ci-après définies, qui appartiennent indivisément aux copropriétaires, et à chacun d'eux pour une quote-part attachée au lot lui appartenant, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous dans les conditions du règlement de copropriété.

ARTICLE VI - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces, qui aux termes de l'état descriptif de division sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier d'un propriétaire.

Sous réserve des obligations relatives à certains d'entre eux contenues dans le présent règlement de copropriété, les aménagements et équipements définis ci-après, situés à l'intérieur d'un lot ou à l'usage exclusif d'un propriétaire, constitueront des parties privées qui appartiendront exclusivement au propriétaire de ce lot.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative :

- La jouissance exclusive des balcons, loggias, et terrasses, de leurs garde-corps ou balustrades.
- La jouissance exclusive des jardins privatifs.

{page 22}

- Pour les emplacements de garage, les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un emplacement seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire, la jouissance exclusive d'une fraction du niveau du sol ou de la dalle, délimitée aux plans ci-annexés, et qui pourront l'être sur place par des traits de peinture ou des poteaux de soutènement ou des bornes.
- Et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux ou qui leur sera affecté et dont chaque propriétaire aura l'usage exclusif.

ARTICLE VII - COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes comprennent notamment, mais seulement si les éléments ci-après énoncés s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative

A) PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION (PARTIES COMMUNES GENERALES)

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol de l'immeuble, tant dans ses parties bâties que non bâties.
- les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs;

Syndicat des propriétaires de la Résidence "Les Bruyères"

- les servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister ou être créées dans l'avenir, notamment celles résultant du cahier des charges et du P.A.Z. de la ZAC DES JUILLIOTTES.
- les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : gros murs, façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux, etc. et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives;

{page 23}

- le gros œuvre des planchers (poutres, dalles), mais non compris les revêtements superficiels formant sol, ni tous autres matériaux (enduits, etc.) formant plafond;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité;
- toutes les terrasses, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au dessus de l'étanchéité et du complexe d'isolation, pour celles qui sont affectées à l'usage exclusif de certains copropriétaires;
- les gouttières et descentes des eaux pluviales;
- le hall commun, et le local réservé au gardien (comprenant:une pièce, kitchenette et salle d'eau avec wc), situés au rez-de-chaussée;
- le local compteur d'eau, le local sous-station de chauffage,le local dépôt des ordures,le local vélos, le local voitures d' enfants et le local E.D.F. situés au premier sous-sol.
- le local de la machinerie de l'ascenseur situé en terrasse;
- la cage de l'escalier;
- la cage de l'ascenseur;
- le palier des étages et les couloirs du 1er sous-sol;
- l'installation d'éclairage de ces parties communes;
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative;
- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot;

{page 24}

- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des

locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif;

- les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les garde-corps et appuis des terrasses, des balcons et des fenêtres, y compris les balcons, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif de certains copropriétaires (à l'exclusion des fenêtres, volets roulants et de leurs accessoires)
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que décorations, ornements etc., ainsi que les objets mobiliers, matériels et ustensiles, affectés à l'usage commun;
- les branchements et canalisations d'eau et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, le réseau d'assainissement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation etc.), y compris les canalisations d'égout, les descentes des WC, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

B) PARTIES COMMUNES AUX SEULS PROPRIETAIRES DES EMPLACEMENTS DE VOITURES ET DES GARAGES

Les choses et parties communes aux seuls propriétaires des emplacements de voitures et des garages comprennent

- la rampe d'accès et de sortie depuis la voie publique;
- les aires de circulation pour véhicules automobiles, situées au premier et au deuxième sous-sol;
- la rampe reliant ces deux niveaux;
- l'escalier de secours;

{page 25}

C) ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

- les postes d'eau et les canalisations correspondantes, s'il en existe;
- la porte avec son système de fermeture, appareils et accessoires.
- le matériel et équipement de lutte contre l'incendie;
- le réseau d'assainissement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosse de décantation, etc.)
- l'éclairage et l'éclairage de sécurité;
- les canalisations et les réseaux propres aux emplacements de voitures.
- Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels, se trouvant pour les besoins de la copropriété dans ces parties communes et tous droits accessoires à ces parties communes et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage

particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

D) 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 privées distinctes ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours ou jardins, ou sur des balcons ou terrasses constituant des parties communes, même si la jouissance exclusive en est rattachée à un lot privatif.
- Le droit d'affouiller les caves et jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

CHAPITRE TROISIEME : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

ARTICLE VIII - DROIT DE PROPRIETE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

{page 26}

ARTICLE IX - MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVEES

A) Modification d'un lot

La division ou réunion de lots est possible.

Ces modifications ne doivent pas présenter d'inconvénients graves pour d'autres locaux de l'immeuble ou pour leurs occupants. Elles doivent être portées à la connaissance du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint un plan figurant la nouvelle disposition des locaux.

Si la modification est de celles qui justifient une publicité foncière, le ou les propriétaires concernés devront procéder, à leurs frais, à la modification de l'état descriptif de division et à la publicité foncière de celle-ci.

De plus, chacun des copropriétaires peut modifier à ses frais, comme bon lui semble, la disposition intérieure de ses locaux.

Tout copropriétaire désireux d'effectuer des travaux susceptibles d'affecter la solidité de la construction ou intéressant toute chose ou partie commune, doit, préalablement à tout commencement de ces travaux, obtenir l'assentiment de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité requise, et l'accord de l'Architecte du syndicat de la copropriété, sous la surveillance duquel ces travaux doivent être exécutés, et dont les honoraires sont à la charge de celui qui a l'initiative des travaux.

Il doit, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'Architecte du syndicat de la copropriété, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie et fumisterie. Il reste, en tout cas, responsable des conséquences des travaux qu'il fait exécuter.

En cas de division d'un lot la répartition des charges entre les lots issus de la division sera effectuée au prorata des surfaces de chacun des nouveaux

lots, à la seule condition que la somme des charges attribuées aux nouveaux lots soit égale à celle du lot d'origine.

{page 26}

Toute modification dans l'installation intérieure du chauffage collectif est interdite, sans l'accord préalable de l'architecte de la copropriété et de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité requise.

Les propriétaires d'emplacements de garage ont la possibilité de clore leur emplacement avec l'accord de l'architecte de l'immeuble, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et l'accord des copropriétaires latéraux et de face.

Les portes, s'il en est installé, devront en outre satisfaire aux régies de sécurité, notamment pour leur fermeture. Les portes étant des parties privées, leur pose éventuelle n'entraînera aucune modification dans la répartition des charges communes.

B) Modification des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale

Les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, stores, jalousies, volets, balustrades, garde-corps, et d'une manière générale, toutes les parties privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peinture, ne peuvent être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de l'Assemblée des copropriétaires, à la majorité requise. Les plans des modifications envisagées doivent préalablement être soumis à l'approbation de l'architecte habilité, et, s'il y a lieu, tenir compte de la réglementation afférente au permis de construire.

Afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, tous travaux d'entretien ou de réfection des peintures de ces parties seront effectués à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité requise.

{page 28}

ARTICLE X - CONDITIONS D'OCCUPATION

A) Caractère de l'occupation

Les locaux privés pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation, soit à usage professionnel, sous réserve de ce qui sera dit ci-après et qu'ils ne soient pas affectés à l'usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité industrielle.

Les activités professionnelles ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions du présent règlement, notamment celles du présent article X, et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble telle qu'elle est ci-dessus définie.

Les propriétaires qui destinent leurs locaux à une activité professionnelle, et sous réserve de ce qui a été dit à propos de la destination de l'immeuble devront obtenir s'il y a lieu et à leurs frais, les autorisations administratives nécessaires et seront 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.

Aucune activité, politique ou syndicale, ne pourra être exercée dans aucun des lots. Il ne pourra être créé dans ces derniers ni clinique, ni studio de danse.

Aucun lot ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de chanteur ou professeur de musique et de chant, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel, à moins toutefois, que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit conforme au caractère de l'occupation ci avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur des locaux.

Les propriétaires ou occupants doivent veiller à ne pas causer de trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité doivent toujours être intégralement respectés et sauvegardés. Les machines à laver et autres appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations doivent être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

{page 29}

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative ou de ses accessoires.

Les lots constitués par des locaux accessoires ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont normalement destinés.

Tant que l'auteur du présent règlement, qui destine l'immeuble à la vente par fractions, n'aura pas vendu tous les lots de copropriété, il aura la faculté d'installer et d'exploiter un bureau de vente dans un des lots non encore vendu

B) Usage des parties privées

- Propreté - Sécurité - Salubrité

L'exécution de tout règlement d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tous.

En particulier, la nature des ordures ménagères à enlever doit être identique à celle dont l'enlèvement est prévu par les Services Municipaux, à l'exclusion de toutes autres. En conséquence, les copropriétaires doivent faire leur affaire personnelle de la disparition de leurs détritiques et résidus qui ne seraient pas enlevés par les Services Municipaux.

Il ne peut être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

Il ne peut être déversé dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

{page 30}

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

- Visites de surveillance et réparations

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants doivent permettre dans tous les cas l'exécution de l'entretien et des réparations nécessaires aux choses communes et, chaque fois que cela est utile, livrer accès de leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations ou entretien.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation ou la jouissance de leurs parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable, ils ne peuvent pas faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ces parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des alinéas e, g, h et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins 8 jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

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

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les alinéas e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

{page 31}

En cas d'absence prolongée, tout occupant doit laisser ses clés au service de gardiennage ou à une personne résidant dans l'immeuble ou à proximité. L'adresse de cette personne devra être portée à la

connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux en cas d'urgence.

- Canalisations

Les propriétaires doivent prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, des canalisations et des tuyaux.

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, la totalité des robinets doit être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire aux frais de ce dernier. Il en préviendra celui-ci par lettre recommandée, et, en cas d'absence de compteur individuel, pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement.

- Animaux

Les animaux bruyants ou malpropres sont interdits ; aucun animal ne doit errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

- Plaques professionnelles

Les emplacements et le type de plaques ou panneaux professionnels susceptibles d'être apposés sur des parties privatives visibles de l'extérieur doivent être agréés par le syndic. Toutes autres décorations ou enseignes sont interdites.

Toutefois, l'auteur du règlement qui destine l'immeuble à la vente par fractions, aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas tous vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'il jugera utiles à la commercialisation de ces lots, à condition qu'ils soient réglementaires et respectent les usages locaux.

{page 32}

- Fenêtres - Loggias - Balcons

Il ne peut être étendu de linge aux fenêtres, ni sur les loggias et balcons. Aucun objet ne peut être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs doivent reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence etc.) capables de conserver l'excédant d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'architecte habilité.

- Télévision - Radiodiffusion

L'occupant désirant recevoir les émissions de télévision ou radiodiffusion doit obligatoirement avoir recours aux antennes collectives. Il doit financer personnellement son éventuel raccordement à cette installation collective.

- Tapis de palier

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, seront d'un modèle unique indiqué par le Syndic, sauf si l'Assemblée Générale des copropriétaires en décide autrement.

- Jardins privatifs

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins doivent les maintenir en parfait état d'entretien, leur conserver leur caractère d'agrément et veiller à ce que les éléments de décoration constituant des accessoires des équipements de sécurité soient maintenus à leur place.

Afin de conserver une unité d'ensemble à l'immeuble, la taille, l'élagage et les soins à apporter aux haies et arbres de haute tige s'effectueront au même moment. A cet effet, les copropriétaires, locataires ou autres occupants devront livrer accès de leur jardin au personnel chargé de cet entretien.

{page 33}

Les constructions de quelque nature qu'elles soient sont interdites dans les jardins. Il ne pourra y être placé d'installation pour le séchage du linge.

Les haies d'arbustes limitant les jardins pourront être doublées par une clôture avec portillon d'accès. Le type et les matériaux de la clôture et de son portillon éventuel ainsi que le principe de la construction devront être agréés par l'architecte de l'immeuble et les travaux effectués sous sa surveillance.

Pour les jardins aménagés le cas échéant soit sur la dalle terrasse de couverture de locaux en sous-sol, soit sur la dalle de couverture en toiture de l'immeuble, les bénéficiaires de droit de jouissance exclusive seront personnellement responsables de tous dommages (fissures, fuites, etc.) provenant de leur fait et des modifications qu'ils apporteront avec l'accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires aux aménagements d'origine. En cas de carence de leur part, les travaux de remise en état pourront être commandés par le Syndic à leurs frais.

- Garages et emplacements de voitures privatifs

Il ne peut être entreposé une quantité d'essence ou autres matières inflammables supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'Assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité.

L'emploi des trompes et klaxons est interdit ainsi que de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et rentrées des véhicules.

- Locations

Toute location doit faire l'objet d'un bail ou engagement de location et doit être portée à la connaissance du Syndic. Il devra également être porté à la connaissance du Syndic, toute autorisation d'occuper donnée à un tiers.

Tout bail ou engagement de location doit imposer au locataire, à peine de résiliation de sa location, l'obligation de respecter, pour tout ce qui le concerne, les prescriptions du présent règlement, et celle d'assurer convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

{page 34}

En tout état de cause, et notamment dans le cas d'une autorisation verbale d'occuper consentie à un tiers par le copropriétaire, ce dernier reste solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire ou du tiers occupant. Il demeure également, seul redevable envers le syndicat de la quote-part afférente à son lot dans les charges communes définies dans le présent règlement.

- Cession

Quiconque veut vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il est propriétaire, doit préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

ARTICLE XI - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) CARACTERE DE LA COPROPRIETE

- Modifications des choses communes

Les parties communes de la copropriété appartiennent indivisément aux copropriétaires, ou, ainsi qu'il a été dit le cas échéant à l'article VII ci-avant, à certains d'entre eux seulement, dans les proportions de tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne peut en demander la licitation.

Elles ne peuvent être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité requises.

{page 35}

2°) USAGE DES CHOSES COMMUNES

- Encombrement

Aucun des copropriétaires ne peut encombrer les entrées, paliers, escaliers, couloirs, abords, voies et allées, espaces verts, cours, ni y laisser séjourner des emballages ou quelconques objets, même pour les besoins d'une reprise immédiate.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Aucun travail domestique ne peut être fait dans aucune des parties communes.

Les abords ne peuvent servir ni au lavage, ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne peut y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit, en particulier le lavage des voitures automobiles y est interdit.

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, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

- Jouissance privative et précaire de certaines parties communes

Dans le cas où une personne viendrait à être propriétaire de lots contigus ou non, mais desservis par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, ce propriétaire pourra demander à l'Assemblée Générale des copropriétaires l'autorisation d'utiliser lesdites parties communes à usage privatif à charge de supporter les frais des travaux éventuels résultant de cette utilisation, de les entretenir et de les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

{page 36}

Cette utilisation, si elle est approuvée par l'Assemblée ne changera, en aucune façon, la répartition des quotes-parts de parties communes et de charges.

Les travaux, subordonnés au respect de toutes réglementations administratives de sécurité ou autres, devraient être exécutés selon les stipulations énoncées au présent règlement de copropriété.

- Interruption dans le fonctionnement des services communs

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit, et qu'elle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au Syndic.

-Vols

Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat de copropriétaires en cas de vols ou détériorations de quelconque objet momentanément déposé ou remisé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

- Publicité

Pour les locaux d'habitation ou professionnel, toute publicité, en dehors des plaques, panneaux ou panonceaux professionnels et des écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, est interdite sur les façades des immeubles. Le type et l'emplacement des plaques ou panneaux susceptibles d'être apposés devront toutefois être préalablement agréés par le Syndic.

{page 37}

ARTICLE XII - OBLIGATIONS ET SERVITUDES

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les obligations et servitudes qui peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent :

- des titres de propriété,
- du présent règlement,
- des dispositions légales ou réglementaires,
- de la situation naturelle des lieux,
- du plan d'aménagement de la Z.A.C. des JUILLIOTTES
- du fait que l'immeuble dont s'agit soit compris dans la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC DES JUILLIOTTES, et qu'en conséquence les copropriétaires dudit immeuble sont assujettis à toutes les obligations et servitudes qui pèsent sur les biens immobiliers situés dans cette zone, et notamment aux obligations ou servitudes résultant du "Règlement d'Habitation" régissant ladite zone, dont une copie est demeurée annexée au présent acte.
- des statuts de l'Association Syndicale Libre des JUILLIOTTES, dont une copie est demeurée annexée au présent acte.

{page 38}

CHAPITRE QUATRIEME : CHARGES

ARTICLE XIII

Les charges incombant aux copropriétaires sont

1. individuelles,
2. a/ communes générales à tous les copropriétaires sans exception.
b/ communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE XIV : CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires est tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privative, suivant la définition qui en a été donnée ci avant.

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

Il paie les primes de toutes assurances qu'il peut personnellement contracter à raison des choses qui sont sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il peut apporter à ses locaux et paie les impôts, taxes et contributions afférents aux lots dont il est propriétaire.

Il paie également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels et les redevances de fournitures individuelles correspondantes.

{page 39}

ARTICLE XV : CHARGES COMMUNES

CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION

- Les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels sont ou seront assujetties les parties communes. Il en sera de même pour ceux afférents à l'ensemble des parties privatives tant que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants.
- Les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs, sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les ascenseurs et pour les emplacements de garage.

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférentes aux parties communes énumérées article VII et concernant les parties communes générales à tous les copropriétaires, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipements.
- Les salaires, les avantages en nature et les charges sociales du personnel de gardiennage ou, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à ces fonctions ou à un emploi dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement.
- Les frais d'éclairage des parties communes générales.
- La rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat.
- Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage ou les besoins de la copropriété.

{page 40}

- La quote-part de l'immeuble objet du présent règlement dans les dépenses devant être réparties entre tous les copropriétaires de la ZAC DES JUILLIOTTES, et notamment dans les dépenses de fonctionnement de l'Association Syndicale Libre des Juilliottes.
- Le coût de l'installation, de l'abonnement et des redevances relatif au téléphone de gardiennage.
- Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales et exprimées dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division précité.

CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DE GARAGES ET D'EMPLACEMENTS DE VOITURES

Elles comprennent

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux parties communes à ces copropriétaires,
- Les frais d'éclairage du garage (consommation, location, entretien, remplacement du compteur d'électricité)
- Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage, l'entretien ou les besoins du garage.
- Ces charges sont réparties entre les copropriétaires concernés suivant le tableau ci-après :

{page 41}

- o Charges d'entretien des parties communes spéciales aux propriétaires des emplacements de voitures et des garages
*** tableau de répartition ***

{page 44}

- Charges relatives aux éléments d'équipement communs :
Ces charges seront à répartir à parts égales entre les emplacements de voiture et les garages soit :
1/74^{ème} pour chacun des lots 88 à 161 inclus.

{page 45}

CHARGES RELATIVES AUX ELEMENTS D'ÉQUIPEMENT

ASCENSEURS

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de cet équipement, la surprime d'assurance, s'il en est appliquée, ainsi que la quote-part des dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement du compteur électrique pour cet équipement, seront repartis entre les copropriétaires desservis au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après.

Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause. Toutefois, afin de ne pas modifier les tantièmes de charge d'ascenseur, ce supplément sera déduit des dépenses de l'exercice et le total ainsi diminué sera réparti entre tous les propriétaires participants auxdites charges d'ascenseur.

*** Tableau de répartition des charges d'ascenseur***

{page 54}

ANTENNES DE TÉLÉVISION ET RADIODIFFUSION

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des antennes, ainsi que de tous les accessoires nécessaires à la réception des ondes de télévision et radiodiffusion, seront répartis par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

CHAUFFAGE

La chaleur nécessaire pour assurer le fonctionnement des installations de chauffage des locaux et de production d'eau chaude sanitaire de la copropriété proviendra des installations géothermiques de la Commune de MAISONS ALFORT.

Le Maître d'ouvrage de ces installations est le SYNDICAT MIXTE POUR LA PRODUCTION ET LA DISTRIBUTION DE CHALEUR A MAISONS ALFORT, ayant son siège à MAISONS ALFORT, en l'Hôtel de Ville.

En conséquence la fourniture de cette source de chaleur fera l'objet d'un contrat à conclure avec ledit Syndicat Mixte.

RÉPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE

- Dépenses de consommation
Les dépenses correspondant à la consommation de la chaleur fournie par le Syndicat Mixte sus nommé seront réparties comme suit :
 - Chauffage des locaux privatifs
Tant que l'installation de compteurs de calories n'aura pas été décidée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, les dépenses dont s'agit seront réparties entre les lots dans les proportions indiquées plus loin sous le titre "Charges chauffage".
 - Eau chaude sanitaire
Tant que l'installation de compteurs divisionnaires n'aura pas été décidée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, les dépenses dont s'agit seront réparties entre les lots, dans les proportions indiquées plus loin sous le titre "Charges relatives à l'eau chaude sanitaire".
- Autres Dépenses
Toutes les autres dépenses afférentes au chauffage et notamment les dépenses d'entretien et de réparation des installations communes, le coût de l'abonnement conclu avec le Syndicat Mixte sus nommé, etc. seront réparties entre les lots dans les proportions indiquées sous le titre "Charges chauffage".

{page 55}*** Tableau de répartition des charges de chauffage ***

{page 57} Les charges de chauffage de la loge, dont la quote-part de participation est de 5/1000 seront à répartir entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de charges générales.

{page 58} En l'absence de compteurs divisionnaires, les charges relatives à l'eau chaude sanitaire se répartiront de la manière suivante :

** Tableau de répartition des charges relatives à l'eau chaude sanitaire **

{page 60} Les charges d'eau chaude de la loge, dont la quote-part de participation est de 6/1000 seront à répartir entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de charges générales.

{page 61} En l'absence de compteurs divisionnaires, les charges relatives à l'eau froide se répartiront de la manière suivante :

** Tableau de répartition des charges relatives à l'eau froide **

{page 63} Les charges d'eau froide de la loge, dont la quote-part de participation est de 8/1000 seront à répartir entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de charges générales.

{page 64}

** Tableau de répartition des charges relatives au portier (parlophone) **

{page 67}

ELEMENTS D'ÉQUIPEMENT GENERAL

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

AGGRAVATION DES CHARGES

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

REPRISE DES VESTIGES

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.

ARTICLE XVI : RÈGLEMENT DES CHARGES, PROVISIONS - GARANTIES

1°) PROVISIONS

I - Les copropriétaires verseront au Syndic

- a) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à la première réunion de ladite Assemblée Générale cette avance est fixée au quart du budget prévisionnel prévu par le Syndic.

- b) - 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.

{page 68}

- c) En cours d'exercice, sur demande 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 peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

II - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux en vue de faire face à des réparations importantes.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée générale, mais après avoir pris

l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret numéro 67.223 du 17 mars 1967 modifié.

Les provisions seront constituées compte tenu de la spécialisation des charges.

2°) REGLEMENTS

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de la réception de ce relevé se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la BANQUE DE FRANCE, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

3°) ABSENCE D'OCCUPATION - NON USAGE

La contribution chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

{page 69}

4°) SOLIDARITÉ

En cas d'indivision de la propriété du lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat de copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes au dit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues afférentes au dit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation.

5°) ALIÉNATION - AVIS AU SYNDIC

Tout transfert de propriété d'un lot, toute constitution sur ce dernier 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'avocat 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 intéressé ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu du nouveau propriétaire ou du titulaire du droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, et en l'absence de convention prise entre le nouveau et l'ancien propriétaires, le nouveau propriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien propriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

{page 70}

Mais si l'ancien et le nouveau propriétaires conviennent entre eux d'une répartition spéciale des charges, ils doivent en aviser le Syndic; Le Syndic la leur fournit dans le décompte des charges en ce qu'elles incombent à l'un ou à l'autre en application de cette convention.

Le Syndic doit indiquer le sort du fonds de roulement ou avances diverses s'il en existe au crédit de l'ancien propriétaire, en précisant, notamment, si ce crédit doit faire l'objet d'un remboursement direct par le nouveau à l'ancien propriétaire, ou si le Syndic le restituera lui-même à l'ancien propriétaire.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libéré de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau propriétaire n'est pas responsable du montant des appels de fonds impayés.

6°) GARANTIE

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divisées et sur sa ou ses quotes-parts indivisées des parties communes.

{page 71}

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garantie au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.1 (commentaire : remplacé par l'article 2332 §1° ?) du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de Procédure Civile, sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE CINQUIÈME : SYNDICAT DE PROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XVII - SYNDICAT - DÉNOMINATION - SIÈGE

1°) SYNDICAT

Les différents propriétaires des lots composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour objet de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, même en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

Les co-propriétaires par délibération de l'Assemblée Générale prise dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront adopter expressément la forme de Syndicat coopératif.

{page 72}

2°) DÉNOMINATION - DURÉE - SIÈGE

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat des propriétaires de la Résidence les BRUYERES à MAISONS-ALFORT", et durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé chez le syndic de la copropriété.

3°) REPRÉSENTATION DU SYNDICAT

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

ARTICLE XVIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1°) CONVOCATIONS

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer, en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habilitier par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

{page 73}

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité absolue des voix de copropriétaires pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus et §2 ci-après.

2°) FORME ET DÉLAI DE CONVOCATION

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être notifiées ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion. Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

3°) PERSONNES A CONVOQUER

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale. Les mutations n'étant 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 et vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

{page 74}

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes quelle qu'en soit la forme, celles-ci devront déléguer l'une d'elles ayant domicile réel ou élu en France Métropolitaine, pour les représenter. Faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile

réel de celui-ci ou au domicile par lui élu, sauf au Syndic à demander au Président du tribunal de Grande Instance la nomination d'un mandataire commun, s'il le juge utile à l'intérêt de la copropriété.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

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.

{page 75}

4°) MANDATAIRES

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix, membre ou non du syndicat, à l'exclusion des locataires, et du personnel de gardiennage. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent des voix du syndicat. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

5°) BUREAU

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assurent le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

ARTICLE XIX - DÉLIBÉRATIONS

1°) VOIX

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possédera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le

nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

{page 76}

2°) MODE DE VOTATION

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé ci-après.

ARTICLE XX - MAJORITÉS

1°) Majorité ordinaire

Les résolutions, autres que celles visées aux §2, 3 et 4 ci-après, seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte tenu, éventuellement de la réduction de voix visé article XIX §1 ci-dessus, et sous réserve de ce qui sera dit ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il sera procédé à un nouveau vote.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges spéciales visées article XV, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera procédé à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, pour chaque catégorie de charges particulières, à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

2°) Majorité absolue

Pour être valablement adoptée les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions de l'article XIX § 1 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées au § 1 ci-dessus, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.
- 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.
- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté,

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au 1°) ci-dessus, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie pris en application de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

{page 78}

- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.
- A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au 1°) ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.
- L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle assemblée générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 1 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article XVIII - § 2, 2ème alinéa ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

3°) Double Majorité

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les deux tiers au moins des voix, sous réserve des dispositions de l'article XIX - § 1 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires, présents ou non à la réunion.

{page 79}

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 2 du présent article.

La modification du présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,

- Les travaux autres que ceux visés ci-dessus § 2, comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux présentant un caractère d'amélioration soient conformes à la destination du présent immeuble.
- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouvent un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965.
- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.
- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du 10 juillet 1965.

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

{page 80}

4°) Unanimité

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble et en général toutes les décisions qui pourraient directement ou indirectement porter atteinte à la destination de l'immeuble ne pourront être prises qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

5°) Vote particulier

Chaque fois que la question mise en discussion dans une assemblée concernera les parties communes dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes, et, sous réserve des dispositions de l'article XIX - § 1 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

ARTICLE XXI - PROCÈS-VERBAUX - COPIES

1°) Procès-verbaux

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

2°) Opposabilité

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée et les incapables.

{page 81}

3°) Droit de lever les copies

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

CHAPITRE SIXIÈME : SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE XXII - SYNDIC

1°) Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la réglementation en vigueur.

2°) Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) Le Syndic soumet au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article XX-2e. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

{page 82}

4°) Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des Assemblées, donne quittance et décharge.

5°) Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des Assemblées Générales, reçoit et verse les fonds et détient les archives du Syndicat.

6°) Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes. Il tient une comptabilité spéciale à la présente copropriété faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

7°) Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs, si l'assemblée des copropriétaires n'a pas elle même effectué ce choix, ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure au dixième du budget prévisionnel de l'année en cours. Ce montant pouvant

être modifié par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité prévue article XX - §1.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues article XX, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées etc.) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

{page 83}

9°) Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de la copropriété.

10°) Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires dans toutes associations et dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) Enfin, le Syndic convoque les Assemblées Générales et rend compte de sa gestion à chaque Assemblée Annuelle.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leur avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

13°) A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance

du lieu de situation de l'immeuble au quel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

{page 84}

14°) En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la réglementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

ARTICLE XXII bis - CONSEIL SYNDICAL

1°) Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de la copropriété et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale désignera chaque année trois délégués au moins à la majorité prévue ci-dessus à l'article XX 2°), qui formeront le Conseil Syndical et arrêtera un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation par le syndic du conseil syndical, est rendue obligatoire.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale peut décider pour l'avenir, par une délibération spéciale, à la majorité prévue ci-dessus à l'article XX 3°), de ne pas instituer de conseil syndical. La décision de rétablir un conseil syndical peut être prise par l'Assemblée à la majorité prévue ci-dessus à l'article XX 2°).

2°) Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3°) Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

{page 85}

Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions de majorité prévues à l'article XX § 2 notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XXII § 8.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres

se rapportant à la gestion du Syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

4°) Le conseil syndical élit son Président parmi ses membres. Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

{page 86}

CHAPITRE SEPTIÈME

ARTICLE XXIII - SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndic fait assurer les services communs de la copropriété par tout personnel qu'il recrute et peut congédier. Sauf dispositions contraires de la législation du travail, ce personnel est engagé selon les usages locaux et peut être congédié après préavis d'usage. Ce personnel exécute les ordres du Syndic et a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Ce personnel devra être congédié si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité requise, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat.

Il est interdit au personnel habitant dans les locaux spécialement affectés à cet effet de louer aucune des pièces à lui affectées.

CHAPITRE HUITIÈME : RISQUES CIVILS - ASSURANCES - SINISTRES

ARTICLE XXIV

RESPONSABILITE CIVILE - ACCIDENTS

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part de propriété dans les parties communes. Au cas où certains éléments d'équipement ou certaines parties communes feraient l'objet d'une disposition spéciale (primes ou surprimes) de la police d'assurance, cette indemnité spéciale sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges afférentes auxdits éléments d'équipement ou parties communes. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

{page 87}

MOBILIER

En ce qui concerne les parkings, chaque propriétaire est tenu d'assurer son véhicule automobile à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions, et les accidents causés par l'électricité. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

Conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 14 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police dommage-ouvrage a été souscrite par le Maître de l'Ouvrage, et une copie de cette police sera remise par les soins de ce dernier au Syndic de la copropriété.

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction tant pour les parties privatives que communes pendant la durée de la garantie décennale.

Pour bénéficier de cette assurance, les assurés ainsi définis devront, en cette qualité - sous réserve de la mise en oeuvre de la garantie de parfait achèvement mentionné ci-après, actionner directement, en cas de sinistre, la Compagnie d'assurance, et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 2270 et 1792-3 du Code Civil; les délais étant décomptés ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code Civil, à partir de la réception des travaux que le Maître de l'Ouvrage a notifié ou notifiera à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception des travaux visés ci-dessus, les entreprises doivent au Maître de l'Ouvrage, la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil.

La garantie résultant du contrat d'assurance de dommages n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par le Maître de l'Ouvrage auprès des différentes entreprises.

{page 88}

En conséquence, pendant ce délai d'un an visé ci-dessus, les assurés ne peuvent actionner directement la compagnie d'assurance sans avoir reçu au préalable l'accord du Maître de l'Ouvrage.

En ce qui concerne l'assurance multirisques de l'immeuble, dont il sera question au paragraphe ci-après, si une autre police venait à être substituée à celle souscrite à l'origine, le Syndic devra veiller à maintenir une parfaite complémentarité des garanties offertes par la police dommages-ouvrages et la police multi risques pendant toute la durée de la première des deux.

IMMEUBLE - ASSURANCE MULTIRISQUES

L'immeuble doit toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, et les dégâts de eaux. Cette assurance, dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravois et autres vestiges après sinistre, s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers et, d'une manière générale, à tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs.

MONTANT DES GARANTIES

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

ARTICLE XXV - SINISTRE

1°) En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement, le Syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement seront tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre II de la loi du 10 juillet 1965.

{page 89}

2°) En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser devra être consacrée à la remise en état des parties sinistrées, dans la mesure où elle sera suffisante.

Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, seront réunis en Assemblée Générale ou Spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous

L'Assemblée des copropriétaires concernés sera convoquée et tenue dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965 sus visée, et sous réserve des stipulations ci-après.

L'Assemblée se prononcera à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombera la charge de la reconstruction, même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires concernés, réunis en assemblée, ainsi qu'il vient d'être dit, pourront décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

4°) L'indemnité d'assurance allouée sera encaissée par le Syndic. Si la reconstruction est décidée elle sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes générales ou spéciales.

{page 90}

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, es-qualités, aura à couvrir.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la propriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XVI § 6 ci-dessus.

5°) Chaque propriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la présente copropriété, et dans l'indemnité d'assurance mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

DÉBLAIEMENT ET VESTIGES

Dans tous les cas, les frais de déblaiement ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, seront imputables aux seuls copropriétaires sinistrés.

ARTICLE XXVI - OPPOSABILITÉ - HYPOTHÈQUE

L'exécution des conventions de l'article XXV ci-dessus et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale, étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels, à chacun d'eux.

{page 91}

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divisée et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance de l'article XXV à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930. Il ne sera dérogé à cette régie qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France ou à la Caisse de Prêts aux Organismes d'H.L.M., dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE NEUVIÈME : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE XXVII - INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU RÈGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreinte pourra être intentée par le syndic au nom du Syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic, et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires.

{page 92}

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent.

FAIT À MAISONS-ALFORT

Le 06 février 1989

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
ARTICLE I - OBJET.....	1
ARTICLE II - OPPOSABILITE - DOMICILE.....	1
CHAPITRE DEUXIEME	
DESCRIPTION - DESTINATION ET DIVISION DE L' IMMEUBLE.....	3
ARTICLE III - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.....	3
ARTICLE IV - DESTINATION DE L'IMMEUBLE.....	3
ARTICLE V - DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES.....	3
ARTICLE VI - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES.....	4
ARTICLE VII - COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES.....	4
<i>A) PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION (PARTIES COMMUNES GENERALES).....</i>	<i>4</i>
<i>B) PARTIES COMMUNES AUX SEULS PROPRIETAIRES DES EMPLACEMENTS DE VOITURES ET DES GARAGES.....</i>	<i>6</i>
<i>C) ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS.....</i>	<i>6</i>
<i>D) ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES.....</i>	<i>7</i>
CHAPITRE TROISIEME : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE.....	8
ARTICLE VIII - DROIT DE PROPRIETE.....	8
ARTICLE IX - MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVEES.....	8
<i>A) Modification d'un lot.....</i>	<i>8</i>
<i>B) Modification des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale.....</i>	<i>9</i>
ARTICLE X - CONDITIONS D'OCCUPATION.....	9
<i>A) Caractère de l'occupation.....</i>	<i>9</i>
<i>B) Usage des parties privées.....</i>	<i>10</i>
- Propreté - Sécurité - Salubrité.....	10
- Visites de surveillance et réparations.....	11
- Canalisations.....	12
- Animaux.....	12
- Plaques professionnelles.....	12
- Fenêtres - Loggias - Balcons.....	12
- Télévision - Radiodiffusion.....	12
- Tapis de palier.....	13
- Jardins privatifs.....	13
- Garages et emplacements de voitures privatifs.....	13
- Locations.....	14
- Cession.....	14
ARTICLE XI - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE.....	14
<i>1°) CARACTERE DE LA COPROPRIETE.....</i>	<i>14</i>
- Modifications des choses communes.....	14
<i>2°) USAGE DES CHOSES COMMUNES.....</i>	<i>15</i>
- Encombrement.....	15
- Jouissance privative et précaire de certaines parties communes.....	15
- Interruption dans le fonctionnement des services communs.....	15
- Vols.....	16
- Publicité.....	16
ARTICLE XII - OBLIGATIONS ET SERVITUDES.....	16
CHAPITRE QUATRIEME : CHARGES.....	17
ARTICLE XIII.....	17
ARTICLE XIV : CHARGES INDIVIDUELLES.....	17
ARTICLE XV : CHARGES COMMUNES.....	17
<i>CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION.....</i>	<i>17</i>
<i>CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DE GARAGES ET D'EMPLACEMENTS DE VOITURES.....</i>	<i>18</i>
<i>CHARGES RELATIVES AUX ELEMENTS D'ÉQUIPEMENT.....</i>	<i>19</i>
ASCENSEURS.....	19

Syndicat des propriétaires de la Résidence "Les Bruyères"

ANTENNES DE TÉLÉVISION ET RADIODIFFUSION.....	19
CHAUFFAGE.....	19
RÉPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE.....	20
ELEMENTS D'ÉQUIPEMENT GENERAL.....	21
AGGRAVATION DES CHARGES.....	21
REPRISE DES VESTIGES.....	21
ARTICLE XVI : RÈGLEMENT DES CHARGES, PROVISIONS - GARANTIES.....	21
1°) PROVISIONS.....	21
2°) REGLEMENTS.....	22
3°) ABSENCE D'OCCUPATION - NON USAGE.....	22
4°) SOLIDARITÉ.....	22
5°) ALIÉNATION - AVIS AU SYNDIC.....	22
6°) GARANTIE.....	23
CHAPITRE CINQUIÈME : SYNDICAT DE PROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES.....	25
ARTICLE XVII - SYNDICAT - DÉNOMINATION - SIÈGE.....	25
1°) SYNDICAT.....	25
2°) DÉNOMINATION - DURÉE - SIÈGE.....	25
3°) REPRÉSENTATION DU SYNDICAT.....	25
ARTICLE XVIII - ASSEMBLÉE GENERALE.....	25
1°) CONVOCATIONS.....	25
2°) FORME ET DÉLAI DE CONVOCATION.....	26
3°) PERSONNES A CONVOQUER.....	26
4°) MANDATAIRES.....	27
5°) BUREAU.....	27
ARTICLE XIX - DÉLIBÉRATIONS.....	27
1°) VOIX.....	27
2°) MODE DE VOTATION.....	28
ARTICLE XX - MAJORITÉS.....	28
1°) Majorité ordinaire.....	28
2°) Majorité absolue.....	28
3°) Double Majorité.....	29
4°) Unanimité.....	30
5°) Vote particulier.....	30
ARTICLE XXI - PROCÈS-VERBAUX - COPIES.....	31
1°) Procès-verbaux.....	31
2°) Opposabilité.....	31
3°) Droit de lever les copies.....	31
CHAPITRE SIXIÈME : SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL.....	32
ARTICLE XXII - SYNDIC.....	32
ARTICLE XXII BIS - CONSEIL SYNDICAL.....	34
CHAPITRE SEPTIÈME.....	36
ARTICLE XXIII - SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ.....	36
CHAPITRE HUITIÈME : RISQUES CIVILS - ASSURANCES - SINISTRES.....	36
ARTICLE XXIV.....	36
RESPONSABILITE CIVILE - ACCIDENTS.....	36
MOBILIER.....	36
ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE.....	37
IMMEUBLE - ASSURANCE MULTIRISQUES.....	37
MONTANT DES GARANTIES.....	38
ARTICLE XXV - SINISTRE.....	38
ARTICLE XXVI - OPPOSABILITÉ - HYPOTHÈQUE.....	39
CHAPITRE NEUVIÈME : DISPOSITIONS DIVERSES.....	40
ARTICLE XXVII - INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU RÈGLEMENT.....	40
PUBLICITÉ FONCIÈRE.....	40