

S.C.I. C. CENTRE

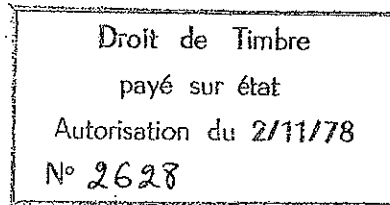
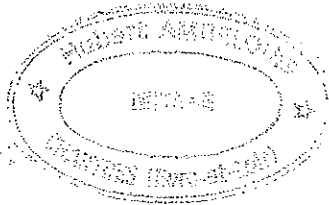
Construction de 33 logements

24, rue du Faubourg Guillaume

28000 CHARTRES

RAPPORT D'EXPERTISE

Daniel GERMOND
Architecte D.P.L.G.
78, rue des Gaudinières
LE COUDRAY
28630 CHARTRES



page 1

DEVANT Me Hubert AMBELOUIS, notaire à CHARTRES (Eure et Loir) soussigné.

A COMPARU :

Madame Annette PEIGNEY, clerc de notaire, à Chartres, 4 avenue Jehan de Beauce.

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Bernard AILLERET, Directeur de Société, demeurant à Tours (Indre et Loire) rue Lakanal n° 30.

En vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte reçu par Me Michel Chevallier, notaire à Tours, le 28 janvier 1982, dont le brevet original est demeuré annexé à un acte de dépôt de pièces reçu par Me Ambelouis, notaire soussigné, aujourd'hui même.

= Dans laquelle procuration Monsieur AILLERET a lui-même agi en qualité de Président du Conseil d'Administration, Directeur Général de la Société anonyme "SOCIÉTÉ CENTRALE IMMOBILIÈRE DE CONSTRUCTION DU CENTRE, S.C.I.C. CENTRE, au capital de treize millions de francs, dont le siège social est à Tours (Indre et Loire) rue Lakanal n° 30, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Tours sous le n° B 303291678 et au SIRET sous le n° 303291678 00017.

Ladite Société constituée suivant divers actes tous reçus par Me Lacourte, notaire associé à Paris (16^e) pour une durée non encore expirée.

Monsieur AILLERET nommé à cette fonction qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 14 novembre 1980, dont une copie certifiée conforme est annexée à l'acte de dépôt de pièces sus énoncé.

LAQUELLE es-qualité, a, par ces présentes, déposé à Me AMBELOUIS notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour pour en assurer la conservation et pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra :

L'original d'un acte sous signature privée en date à Chartres 4 mars 1982 ----- aux termes duquel il a été établi le règlement de copropriété et l'état descriptif de division d'un ensemble immobilier que la Société Centrale Immobilière de Construction du Centre, S.C.I.C. Centre a édifié sur le terrain lui appartenant sis à CHARTRES, 24 rue du Faubourg Guillaume, cadastré section BN n° 274 pour une superficie de trente ares soixante trois centiares

Cet acte dactylographié sur cinquante huit pages est demeuré ci-annexé après mention.

Il produira tous les effets d'un acte authentique comme s'il

4 MARS 1982

DEPOT

du règlement de copropriété
SA "Société Centrale Immobilière
de Construction du Centre".

S.C.I.C. CENTRE

Immeuble sis à Chartres,
24 Rue du Faubourg Guillaume

*Publié et enregistré à la
Conservation des Hypothèques
de Chartres le 5 mars
1982, Volume 9782 n°2.*

4

avait été établi originairement en la forme notariée et sera publié à la conservation des hypothèques de CHARTRES.

Madame Peigney comparante, reconnaît expressément que la signature et les paraphes apposés sur cet acte, émanent bien d'elle.

Pour se conformer aux prescriptions du décret du 4 janvier 195 la comparante a, en vue de compléter l'acte déposé, établi ainsi qu'il suit l'origine de propriété de l'ensemble immobilier dont il est parlé ci-dessus.

Origine de propriété

Du chef de la Société Centrale Immobilière de Construction du Centre, S.C.I.C. Centre

L'ensemble immobilier dont s'agit appartient à la Société Centrale Immobilière de Construction du Centre, S.C.I.C. Centre, savoir :

a) les constructions pour les avoir édifiées sur une partie du terrain provenant de l'acquisition ci-après énoncée.

b) et le terrain pour l'avoir acquis (avec des bâtiments aujourd'hui démolis) de :

1°) Madame Emilienne Augustine Henriette ADAM, ancienne commerçante, demeurant à Chartres, rue du Faubourg Guillaume n° 24, veuve de Monsieur Charles Alphonse LERET.

Née à Mainvilliers (Eure et Loir) le 19 février 1917.

2°) Madame Mathilde Charlotte LERET, sans profession, épouse de Monsieur Noël Jean Paul VINCENT, chef d'agence, avec lequel elle demeure à Mérignac (Gironde) Résidence les Violettes, avenue Bédat.

Née à Chartres le 9 juin 1934.

M. et Mme Vincent mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts, par suite de leur mariage célébré sans préalable à la mairie de Chartres le 28 octobre 1967; lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

3°) Madame Liliane Marie LERET, sans profession, épouse de Monsieur Jean Louis Marie Edouard VIRION, gendarme, avec lequel elle demeure à Longeville lès Saint Avold (Moselle) rue des Myrtilles n° 27.

Née à Chartres le 8 octobre 1935.

M. Mme Virion mariés sous le régime légal de la communauté de meubles et acquêts, par suite de leur mariage célébré sans contrat préalable à la mairie de Nossoncourt (Vosges) le 22 octobre 1965; lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

4°) Monsieur Edouard Raymond Auguste LERET, employé, demeurant Chartres, rue Jules Hetzel n° 7, époux de Madame Françoise Marcelline Germaine PANCHERON.

Né à Chartres le 13 septembre 1942.

M. et Mme Leret mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts, par suite de leur mariage célébré sans contrat préalable à la mairie de Chartres le 28 août 1967; lequel

4

régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

5°) Monsieur Jean-Michel Edouard Charles LERET, employé, demeurant à Lucé, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, immeuble "Ile de France", appartement 11, célibataire.

Né à Chartres le 28 août 1957.

6°) Madame Monique Julienne AUBRY, employée à la Mutualité Agricole, demeurant à Lucé, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, immeuble "Ile de France", appartement 11, veuve de Monsieur Charles Edouard Alphonse LERET.

Née à Harsault (Vosges) le 29 septembre 1929.

7°) Madame Magaly Henriette Emilienne LERET, caissière, demeurant à Mainvilliers, rue Jules Ferry n° 14, divorcée d'avec Monsieur Mariano BERNAD FERNANDEZ.

Née à Mainvilliers le 2 septembre 1957.

8°) Mademoiselle Sandra Claudine Germaine LERET, standardiste, demeurant à Mainvilliers, rue Jules Ferry n° 5, célibataire.

Née à Mainvilliers le 30 juillet 1958.

9°) Monsieur Bruno Henri Serge LERET, étudiant, demeurant à Mainvilliers, rue Jules Ferry n° 5, célibataire.

Né à Mainvilliers le 10 juillet 1960.

10°) Madame Germaine Clémentine ROUSTEAU, demeurant à Mainvilliers, rue Jules Ferry n° 5, veuve de Monsieur Serge Georges LERET

Née à Sours (Eure et Loir) le 17 novembre 1932.

Ayant agi :

a) en son nom personnel,

b) et au nom et comme administratrice légale de :

. Ludovic Bruno Charles LERET, mineur né à Mainvilliers le 2 décembre 1964.

. Donatien Ludovic LERET, mineur né à Mainvilliers le 19 Mai 1966.

Ses deux enfants mineurs nés de son mariage avec Monsieur Serge Georges LERET, décédé à Chartres le 26 avril 1979.

Spécialement autorisée par ordonnance de Madame le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de Chartres, en date du 28 juin 1979.

Aux termes d'un acte reçu par Me Ambelouis, notaire soussigné les 28 juillet et 31 juillet 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cinq cent mille francs, payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Cet acte a été publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Chartres le 3 septembre 1979, volume 9047 n° 3.

L'état délivré le 4 octobre 1979 sur cette publication était négatif général du chef des vendeurs, de M. Charles Alphonse Leret M. Charles Edouard Alphonse Leret et de M. Serge Georges Leret, précédents propriétaires.

4

En la personne des consorts Leret

L'immeuble dont s'agit appartenait conjointement et indivisé-
ment à :

Madame veuve LERET née ADAM,
Madame VINCENT-LERET,
Madame VIRION-LERET,
Monsieur Jean Michel LERET
Monsieur Edouard LERET,
Madame Magaly LERET,
Mademoiselle Sandra LERET,
Monsieur Bruno LERET,
au mineur Ludovic LERET,
au mineur Donatien LERET,
sauf l'usufruit éventuel de Mesdames LERET-AUBRY et LERET-
ROUSTEAU,

Le tout ainsi qu'il va être expliqué :

I.- ORIGINAIREMENT, il dépendait de la succession de Monsieur Charles Alphonse LERET, ainsi qu'il sera dit ci-après.

II.- Décès de Monsieur Charles Alphonse LERET

Monsieur Charles Alphonse LERET, né à Chartres le 17 mai 1901, en son vivant horticulteur, est décédé en son domicile à Chartres,

2

24 rue du Faubourg Guillaume, le 20 avril 1971, veuf en premières noc
de Madame Mathilde Marie Louise Mathurine LEHARENCE, et époux en
secondes noces de Madame Emilienne Augustine Henriette ADAM, laissan
1ent/ Madame Emilienne Augustine Henriette ADAM, sa seconde
épouse survivante.

Commune en biens acquis avec son défunt mari, aux termes
de leur contrat de mariage reçu par Me Platrier, notaire à
Chartres, le 25 septembre 1941, auquel régime ils n'avaient
apporté aucune modification.

Et ayant droit à l'usufruit d'une part d'enfant légitime
le moins prenant, soit un/sixième, en vertu de l'article 767
du Code Civil.

Etant ici précisé que Madame LERET est en outre
donataire de son défunt mari, en vertu de l'acte qui sera
ci-après énoncé.

2ent/ Et pour seuls héritiers, conjointement ensemble pour le
tout et divisément chacun pour un/cinquième :

- 1) Monsieur Charles Edouard Alphonse LERET (depuis décédé)
alors agriculteur, demeurant à Fréjus (Var) Saint Jean les Caïs,
époux séparé de corps et de biens de Madame Monique Julienne Aubry.
- 2) Monsieur Serge Georges LERET (depuis décédé) alors ouvrier
spécialisé, demeurant à Mainvilliers, 5 rue Jules Ferry, époux de
Madame Germaine Clémentine ROUSTEAU.

- 3) Madame VINCENT née LERET, venderesse aux présentes,
- 4) Madame VIRION née LERET, venderesse aux présentes,

Issus de son premier mariage avec Madame LEHARENCE, décédé
à Chartres, le 21 décembre 1935.

- 5) Monsieur Edouard Raymond Auguste LERET, vendeur aux présent

Issu de son second mariage avec Madame ADAM.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété
dressé par Me Platrier, notaire à Chartres, le 15 juillet 1971.

Etant ici fait observer :

- que suivant acte reçu par Me Platrier, notaire sus nom
le 11 mai 1968, enregistré après décès, Monsieur Charles Alphonse
LERET a fait donation à Madame LERET née ADAM, son épouse qui
a accepté,

. soit de la pleine propriété de la quotité disponible d
droit commun fixée par l'article 913 du Code Civil;

. soit de l'usufruit de l'universalité de tous les biens
meubles et immeubles qui composeraient la succession du dona-
teur, sans aucune exception.

Avec stipulation que le choix entre l'une ou l'autre de
ces deux donations appartiendrait à la donataire seule qui po
rait attendre jusqu'au partage de la succession pour exercer
son option, à moins qu'elle n'y soit préalablement contrainte
par l'un ou l'autre des enfants ou descendants du donateur.

- qu'aux termes de son testament authentique reçu par Me
Platrier, notaire à Chartres, en présence réelle de témoins,
le 3 octobre 1968, enregistré, Monsieur LERET a pris notam

les dispositions suivantes :

" Je confirme tout d'abord la donation que j'ai faite à
" mon épouse aux termes d'un acte reçu par Me Platrier, notaire
" à Chartres, le 11 mai 1968.

" Je lègue à mon fils Edouard LERET né de mon union avec
" ma seconde épouse, ma part dans l'immeuble sis à Chartres,
" rue Noël Ballay n° 43, et dans le fonds de commerce de fleur
" te exercé dans cet immeuble; ledit immeuble et ledit fonds
" dépendant de la communauté existant entre moi et ma seconde
" épouse.

" Ce legs est fait par préciput et hors part et s'imputera
" sur la quotité disponible, laquelle quotité je lègue à mon
" fils Edouard pour le récompenser de toute l'aide qu'il m'a
" apporté dans mon entreprise".

- qu'aux termes d'un acte reçu par Me Ambelouis, notaire
soussigné, le 14 janvier 1978, Madame Leret a opté pour la
donation universelle en usufruit des biens dépendant de la
succession de son mari, contenue dans l'acte du 11 mai 1968
sus énoncé.

- et en outre, qu'aux termes du même acte Madame Leret et
Monsieur Edouard Leret sont convenus relativement au testament
et à la donation sus énoncés, qu'ils devaient s'exécuter de la
manière suivante :

. en premier lieu, Madame Leret préleverait l'usufruit
auquel elle a droit en vertu de la donation du 11 mai 1968

. et en second lieu, sur le surplus des biens restant
disponibles, Monsieur Edouard Leret préleverait le quart
en nue propriété auquel il a droit en vertu du testament
du 3 octobre 1968.

L'usufruit de Madame Leret a été évalué à vingt cinq pour
cent de la toute propriété.

III.- Décès de Monsieur Charles Edouard Alphonse LERET

Monsieur Charles Edouard Alphonse LERET, né à Chartres le 6
juin 1932, en son vivant horticulteur, demeurant à Vitry sur Seine
(Val de Marne) 79 rue Armand Gault, époux séparé de corps et de biens
de Madame Monique Julienne AUBRY, demeurant à Lucé, rue du Maréchal
de Lattre de Tassigny, immeuble "Ile de France", appartement 11,
suivant jugement contradictoire rendu par le Tribunal de Grande Ins-
tance de Chartres le 26 novembre 1970, devenu définitif,

Est décédé à Villejuif (Val de Marne) 16 bis avenue Paul Vaill.
Couturier, où il se trouvait momentanément le 4 mars 1975, laissant
lent/ Madame Monique Julienne AUBRY, son épouse survivante.

Avec laquelle il avait été marié sous l'ancien régime de
la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage
préalable à leur union célébrée à la mairie de Chartres le 27
avril 1956; auquel régime ils n'avaient apporté aucune modifi-
cation.

Etant précisé que la séparation de corps entre les
époux Leret-Aubry a été prononcée aux torts exclusifs du
mari.

1

Usufruitière en vertu de l'article 767 du Code Civil, du quart des biens dépendant de la succession de son défunt mari.

2ent/ Et pour seul héritier :

Monsieur Jean Michel Edouard Charles LERET, vendeur aux présentes.

Son fils alors mineur, sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de Madame Leret-Aubry, sa mère,

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me Platrier, notaire à Chartres, le 27 juin 1975.

IV.- Attestation de propriété

La transmission de propriété des biens et droits immobiliers dépendant des successions de Messieurs Charles Alphonse LERET et Monsieur Charles Edouard Alphonse LERET, est constatée dans l'attestation établie par Me Platrier, notaire à Chartres, suivant acte en date du 9 juillet 1975, publiée à la conservation des hypothèques de Chartres le 17 juillet 1975, volume 8001 n° 22.

V.- Décès de Monsieur Serge Georges LERET

Monsieur Serge Georges LERET, né à Chartres le 3 juillet 1933, en son vivant ouvrier spécialisé, demeurant à Mainvilliers, rue Jule Ferry n° 5, époux de Madame Germaine Clémentine ROUSTEAU, est décédé à Chartres, le 26 avril 1979, laissant pour recueillir sa succession

1°) Madame Germaine Clémentine ROUSTEAU, demeurant à Mainville rue Jules Ferry, n° 5, son épouse survivante.

Commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Chartres le 2 mars 1957; lequel régime matrimonial n'avait subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Et ayant droit, en vertu de l'article 767 du Code Civil à l'usufruit du quart des biens dépendant de la succession de son défunt mari.

2°) Madame Magaly LERET,

3°) Mademoiselle Sandra LERET,

4°) Monsieur Bruno LERET,

5°) Ludovic LERET,

6°) Donatien LERET,

Ces deux derniers sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de Madame LERET-ROUSTEAU, leur mère.

Ses cinq enfants restant exister, issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me Ambelouis, notaire soussigné, le 31 mai 1979.

VI.- Attestation de propriété

La transmission de propriété des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Monsieur Serge LERET est constatée dans l'attestation établie par Me Ambelouis, notaire soussigné, suivant acte en date du 3 juillet 1979, publiée et enregistrée à la conservation des hypothèques de Chartres le 3 septembre 1979, volume 9047 n° 2.

En la personne de M. Charles Alphonse LERET

Ledit immeuble appartenait en propre à Monsieur LERET, ainsi qu'il va être expliqué :

I.- Originellement il appartenait en propre à Madame Charlotte Henriette Félicité CHEROUTE, sans profession, demeurant à Luisant, rue Lucien Gatineau, veuve de Monsieur Alphonse Alexandre LERET, ainsi qu'il sera dit ci-après.

II.- Madame veuve LERET-CHEROUTE est décédée en son domicile sus indiqué le 28 mars 1953, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un /tiers :

1) Monsieur Charles Alphonse LERET,

2) Monsieur André Henri LERET, directeur de travaux, demeurant à Luisant, 6 rue Lucien Gatineau, époux de Madame Suzanne Henriette Louise HUBERT.

3) Monsieur Marcel Maurice LERET, commerçant, demeurant à Chartres, 7 place Jeanne d'Arc, époux en secondes noces de Madame Raymonde Suzanne MONGUILLON.

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

Ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé par Me Platrier, notaire à Chartres, le 4 novembre 1966.

III.- Suivant acte reçu par Me Platrier, notaire sus nommé, le 2 novembre et 6 décembre 1966, Monsieur André LERET et Monsieur Marcel LERET, ont vendu à titre de licitation faisant cesser l'indivision, à Monsieur Charles LERET, les parties et portions soit les deux tiers leur appartenant conjointement et indivisément, M. Charles LERET étant propriétaire du tiers de surplus, dans l'immeuble dont s'agit.

Cette vente a eu lieu moyennant pour les parts et portions vendues, le prix principal de cinquante quatre mille francs, payé comptant.

Cette somme provenait à M. LERET d'un prêt de pareille somme qu'il a fait conjointement avec Mme LERET et avec cette destination de la Banque Industrielle et Commerciale de la Région Ouest de Paris aux termes d'un acte reçu par Me Platrier, notaire susnommé le 2 novembre 1966.

Ce prêt est aujourd'hui remboursé.

Une expédition de cette vente à titre de licitation a été publiée à la conservation des hypothèques de Chartres le 17 décembre 1966, volume 6356 n° 25.

Un certificat délivré le même jour sur cette publication par M. le Conservateur des hypothèques, constate la non existence d'inscription, transcription, publication, mention et saisie du chef de Mme veuve LERET-CHEROUTE, et de M. et Mme CHEROUTE-MOUTON, précédents propriétaires.

En la personne de Mme LERET-CHEROUTE

Ce même immeuble appartenait à Madame LERET-CHEROUTE, comme l'ayant recueilli dans les successions de Monsieur Charles Edouard CHEROUTE, et Madame Alexandrine Amélie MOUTON, son épouse, ses père

et mère, en leur vivant, demeurant à Chartres, rue du Faubourg Guillaume, où ils sont tous deux décédés : Madame CHEROUTE le 29 mai 1918, et Monsieur CHEROUTE le 28 février 1930, et desquels elle était seule héritière, ainsi constaté par l'inventaire dressé après le décès de Madame CHEROUTE par Me Tribalet, notaire à Chartres le 25 octobre 1918 et par un acte de notoriété dressé après le décès de M. CHEROUTE par Me Platrier, notaire à Chartres le 10 avril 1930.

Du chef de la communauté CHEROUTE-MOUTON

Ledit immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame CHEROUTE-MOUTON, savoir :

- les constructions comme ayant été édifiées pendant son cours,
- et le terrain comme ayant été également acquis pendant son cours, par M. et Mme CHEROUTE-MOUTON, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par Me Poucin, notaire à Chartres le 3 août 1867, à la requête de :

Monsieur Louis Laurent Lambert, propriétaire, et jardinier, et Madame Anne Félicité Sagot, son épouse, demeurant ensemble à Chartres, rue Saint Brice n° 11.

Moyennant un prix principal de douze mille anciens francs plus le paiement d'une somme de mille cinq cents anciens francs au locataire, lesquelles sommes ont été payées suivant quittance passée devant Me Poucin et Me Levassori, notaires à Chartres les 13 et 27 janvier 1868.

Ce procès-verbal d'adjudication a été transcrit au bureau des hypothèques de Chartres le 6 septembre 1867, volume 1008 n° 44.

PLANS

A l'acte de réglemant de co propriété ci-dessus, sont demeurés annexés les plans suivants :

- . masse,
- . implantation,
- . rez de chaussée, bâtiment A,
- . premier étage, bâtiment A,
- . deuxième étage, bâtiment A,
- . combles, bâtiment A,
- . rez de chaussée, bâtiments B et C,
- . premier étage, bâtiments B et C,
- . deuxième étage, bâtiments B et C,
- . combles, bâtiments B et C,
- . rez de chaussée, bâtiments D et E,
- . premier étage, bâtiment D et E,
- . deuxième étage, bâtiments D et E,
- . combles, bâtiments D et E.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés et acquittés par la Société Centre Immobilière de Construction du Centre, S.C.I.C. Centre, ainsi que Madame Peigney l'y oblige.

DONT ACTE

Fait à CHARTRES, 4 avenue Jehan de Beauce,
En l'étude du notaire soussigné,
Après que lecture du présent acte ait été prise par la comparar
sa signature a été recueillie par Me AMBELOUIS, notaire soussigné,
qui a également signé le même jour :

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX.

Le quatre mars.

Suivent les signatures.

SUIT LA TENEUR LITTERALE DE L'ANNEXE :

1

g/

La soussignée :

Madame Annette PEIGNEY, clerc de notaire,
à Chartres, 4 avenue Jehan de Beauce.

Agissant au nom et comme mandataire de
Monsieur Bernard AILLERET, Directeur
Société, demeurant à Tours (Indre et Loire)
rue Lakanal n° 30.

En vertu de la procuration qu'il lui
a donnée suivant acte reçu par Me Michel
Chevallier, notaire à Tours le 28 janvier
1982.

= Dans laquelle procuration Monsieur
AILLERET a lui même agi en qualité de Prés
dent du Conseil d'Administration, Directeur
Général de la Société anonyme "SOCIETE
CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DU
CENTRE, S.C.I.C. CENTRE, au capital de tre
ze millions de francs, dont le siège socia
est à Tours (Indre et Loire) rue Lakanal n
30, immatriculée au registre du commerce e
des sociétés de Tours sous le n° B
303291678 et au SIRET sous le n° 303291678
00017.

Ladite Société constituée suivant
divers actes tous reçus par Me Lacour
notaire associé à Paris (16è) pour un
durée non encore expirée.

= Monsieur AILLERET nommé à cette fon
tion qu'il a acceptée aux termes d'une dél
ération du Conseil d'Administration de
ladite société en date du 14 novembre 1980

LAQUELLE es-qualité, a établi ainsi qu'il
suit, l'état descriptif de division et le régle
ment de co propriété, objet des présentes.

1

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

Le présent règlement, qui est destiné à régir les copropriétaires de l'immeuble sis à CHARTRES, Résidence "Porte Guillaume", rue du Faubourg Guillaume n° 24, 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 sa bonne tenue, 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 voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, la réglementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II

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.

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

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété 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 des constructions objet des présentes, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous les contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après article VIII - Conditions d'occupation - § B titre "location".

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

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pour être l'objet seront déposés au rang des minutes de Me Hubert AMBELOUIS, notaire à CHARTRES (Eure et Loir) pour être ensuite publiés au bureau des hypothèques compétent, conformément à l'article 35 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

1

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III

DESIGNATION GENERALE

L'immeuble, objet du présent règlement, est édifié sur un terrain sis à CHARTRES, 24 rue du Faubourg Guillaume, cadastré section BN n° 274 pour une superficie de trente ares soixante trois centiares.

Il comprend :

- deux groupes de bâtiments composés : l'un des bâtiments A-B-C et l'autre des bâtiments D-E, à usage d'habitation.
- parkings.

Il comporte :

- trente trois logements,
- vingt celliers,
- quatre garages (dont deux isolés)
- trente neuf emplacement de parkings privatifs dont cinq couverts.

Ainsi que divers locaux communs et techniques, dont notamment la loge du gardien, le tout réparti ainsi qu'il suit :

1/ Bâtiment A

Elevé de deux étages sur rez de chaussée et vide sanitaire, desservi par une cage d'escalier, il comprend :

Au rez de chaussée :

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, le local vide ordures, un local comptage, un local commun, deux appartements.

Aux étages :

la cage d'escalier, l'escalier, les paliers, les locaux techniques, le vide ordures, trois celliers, quatre appartements (les deux du deuxième étage avec cellier, en duplex avec les combles).

2/ Bâtiment B

Elevé de deux étages sur rez de chaussée et vide sanitaire, desservi par une cage d'escalier, il comprend :

Au rez de chaussée :

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, l'escalier, le local vide ordures, la loge du gardien, trois appartements dont deux avec garages et celliers.

Aux étages :

La cage d'escalier, l'escalier, les paliers, les locaux techniques, le vide ordures, cinq celliers, six appartements dont deux avec celliers, (les trois du deuxième étage en duplex avec les combles).

3/ Bâtiment C

Elevé de deux étages sur rez de chaussée et vide sanitaire, desservi par une cage d'escalier; il comprend :

Au rez de chaussée :

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, l'escalier, le local vide ordures, un studio, un appartement, un garage.

Aux étages :

La cage d'escalier, l'escalier, les paliers, les locaux techniques, le vide ordures, quatre celliers, quatre appartements (les deux du deuxième étage en duplex avec les combles).

4/ Bâtiment D

Elevé de deux étages sur rez de chaussée et vide sanitaire, desservi par une cage d'escalier; il comprend :

Au rez de chaussée :

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, l'escalier, le local vide ordures, deux studios,

Aux étages :

La cage d'escalier, l'escalier, les paliers, les locaux techniques, le vide ordures, quatre celliers, quatre appartements (les deux du deuxième étage en duplex avec les combles).

5/ Bâtiment E

Elevé de deux étages sur rez de chaussée et vide sanitaire, desservi par une cage d'escalier; il comprend :

Au rez de chaussée :

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, l'escalier, le local vide ordures, un local commun, deux studios, un garage.

Aux étages :

La cage d'escalier, l'escalier, les paliers, les locaux techniques, le vide ordures, quatre celliers, deux studios, trois appartements (les deux du deuxième étage en duplex avec les combles).

6/ Parkings extérieurs

Situés de part et d'autre de la voie intérieure : trente neuf emplacement de parkings privatifs (dont cinq couverts attenants au bâtiment D)

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

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

1

PLANS

Sont demeurés ci-annexés les plans suivants :

- . plan masse,
- . plan d'implantation,
- . plan du rez de chaussée, bâtiment A,
- . plan du premier étage, bâtiment A,
- . plan du deuxième étage, bâtiment A,
- . plan des combles, bâtiment A,
- . plan du rez de chaussée, bâtiments B et C,
- . plan du premier étage, bâtiments B et C,
- . plan du deuxième étage, bâtiments B et C,
- . plan des combles, bâtiments B et C,
- . plan du rez de chaussée, bâtiments D et E,
- . plan du premier étage, bâtiments D et E,
- . plan du deuxième étage, bâtiments D et E,
- . plan des combles, bâtiments D et E.

ARTICLE IV

DIVISION GENERALE

L'immeuble sera divisé :

- 1°) en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires,
- 2°) - en parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception,
 - en parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE V

L'immeuble désigné à l'article III est divisé en QUATRE VINGT SEIZE LOTS (96) qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Observation étant ici faite :

que les numéros 10, 27 à 30, 42 à 50 et 72 à 80 ne sont pas utilisés en cas de besoins futurs ou en cas de modification ultérieure dans la composition des lots,

que les numéros des emplacements de parking privés se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toute autre et notamment de tout numérotage différent pouvant être apposé sur le sol.

Chacun des lots comprend :

- des "parties privées" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et dont la description est indiquée ci-après,
- des "parties privées" faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie article VI,
- une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties

communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en cent millièmes dans le tableau ci-après.

- et une quote part dans les parties communes spéciales énumérées article VII § B, selon sa situation égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes spéciales et exprimés au tableau de répartition des charges.

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

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

LOT n° 1 :

Un appartement de trois pièces principales au rez de chaussée, porte droite dans le hall, bâtiment A, comprenant :

Entrée avec placards, cuisine, séjour, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, W.C.

Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation. (20,10 m2 environ)

Et les deux mille six cent cinquante sept/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales 2.657/100.000

LOT n° 2 :

Un appartement de deux pièces principales au rez de chaussée, porte gauche dans le hall, bâtiment A, comprenant :

Entrée avec placard, rangement, cuisine, séjour, dégagement avec placard, une chambre, salle de bains, W.C.

Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation. (19,50 m2 environ).

Et les deux mille deux cent quatre vingt deux/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales 2.282/100.000

LOT n° 3 :

Un appartement de trois pièces principales au premier étage, porte droite sur le palier, bâtiment A, comprenant :

Entrée avec placards, cuisine, séjour avec balcon, dégagement, deux chambres dont une avec balcon et placard, salle de bains, W.C.

Et les deux mille sept cent quatre vingt treize/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales 2.793/100.000

LOT n° 4 :

Un appartement de quatre pièces principales

A reporter 7.732/100.000

4

Report	7.732/100.000
au premier étage, porte gauche sur le palier, bâtiment A, comprenant :	
Entrée, avec placard, cuisine, séjour, avec balcon, dégagement, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, W.C.	
Et les trois mille quarante deux/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	3.042/100.000
<u>LOT n° 5 :</u>	
Un appartement en duplex de cinq pièces principales, au deuxième étage, porte droite sur le palier, bâtiment A, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, dégagement, deux chambres dont une avec balcon, salle de bains, W.C.	
Dans les combles : mezzanine, une chambre avec placard, -----salle de bains, W.C., cellier.	
Et les quatre mille soixante cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	4.065/100.000
<u>LOT n° 6 :</u>	
Un appartement en duplex de six pièces principales, au deuxième étage, porte gauche sur le palier, bâtiment A, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée, cuisine, séjour, dégagement, trois chambres, salle de bains, W.C. balcon sur le séjour.	
Dans les combles : mezzanine, une chambre avec placard, salle de bains, W.C.	
Et les quatre mille trois cent vingt cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	4.325/100.000
<u>LOT n° 7 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le rez de chaussée et le premier étage, bâtiment A.	
Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 8 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment A, porte gauche dans le local technique.	
Et les cent vingt cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	125/100.000
A reporter	19.419/100.000

1

Report	19.419/100.000
<u>LOT n° 9 :</u> Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment A, porte droite dans le local technique. Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 11 :</u> Un appartement de trois pièces principales, au rez de chaussée, à droite dans le hall d'entrée, porte droite, bâtiment B, comprenant : Entrée avec placard, cuisine, séjour, dégagement, rangement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, WC avec placard. Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (18,60 m2 environ). Et les trois mille quatre vingt sept/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	3.087/100.000
<u>LOT n° 12 :</u> Un appartement de deux pièces principales, au rez de chaussée, à droite dans le hall d'entrée, porte face, bâtiment B, comprenant : Entrée, cuisine, séjour, une chambre, rangement, salle de bains, W.C. Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (13,60 m2 environ). Et les deux mille cent soixante six/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	2.166/100.000
<u>LOT n° 13 :</u> Un appartement de deux pièces principales au rez de chaussée, porte gauche dans le hall d'entrée, bâtiment B, comprenant : Entrée avec placard, cuisine, séjour, dégagement, rangement, une chambre, salle de bains, W.C. Et les deux mille trois cent quatre vingt quatre/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	2.384/100.000
<u>LOT n° 14 :</u> Un appartement de trois pièces principales au premier étage, porte droite sur le palier, bâtiment B, comprenant : Entrée, cuisine, séjour avec balcon, A reporter	27.186/100.000

Report	27.186/100.000
dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, W.C.	
Et les trois mille soixante trois/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	3.063/100.000
<u>LOT n° 15 :</u>	
Un appartement de quatre pièces principales, au premier étage, deuxième porte à gauche sur le palier, bâtiment B, comprenant :	
Entrée avec placard, cuisine, séjour, avec balcon, dégagement, rangement, trois chambres, dont une avec placard, salle de bains, W.C. avec placard, cellier.	
Et les trois mille quatre cent trente cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	3.435/100.000
<u>LOT n° 16 :</u>	
Un appartement de deux pièces principales, au premier étage, première porte à gauche sur le palier, bâtiment B, comprenant :	
Entrée, rangement, cuisine, séjour avec balcon, une chambre, salle de bains, W.C.	
Et les deux mille cent soixante seize/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	2.176/100.000
<u>LOT n° 17 :</u>	
Un appartement en duplex de six pièces principales, au deuxième étage, porte droite sur le palier, bâtiment B, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée, cuisine, séjour, avec balcon, trois chambres dont une avec balcon, salle de bains, W.C., dégagement.	
Dans les combles : mezzanine, une chambre avec placard, salle de bains, W.C.	
Et les quatre mille quatre cent quatre vingt trois/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	4.483/100.000
<u>LOT n° 18 :</u>	
Un appartement en duplex de six pièces principales, au deuxième étage, deuxième porte à gauche sur le palier, bâtiment B, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, trois chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains, WC avec placard, cellier.	
A reporter ...	40.343/100.000

report	40.343/100.000
Dans les combles : mezzanine, une chambre avec placard, salle de bains, W.C. Et les quatre mille sept cent quatre vingt dix/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	4.790/100.000
<u>LOT n° 19 :</u> Un appartement en duplex de six pièces principales, au deuxième étage, premier porte à gauche sur le palier, bâtiment B, comprenant : Au deuxième étage : entrée, rangement, cuisine, séjour avec balcon, une chambre, W.C. Dans les combles : dégagement avec placards, quatre chambres dont une avec loggia et cabinet de toilette, salle de bains avec placard, W.C. Et les quatre mille six cent vingt huit/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	4.628/100.000
<u>LOT n° 20 :</u> Un garage-cellier, au rez de chaussée, bâtiment B, communiquant avec le lot 11. Et les six cent vingt trois/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.	623/100.000
<u>LOT n° 21 :</u> Un garage-cellier, au rez de chaussée, bâtiment B, communiquant avec le lot n° 13. Et les six cent vingt trois/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales..	623/100.000
<u>LOT n° 22 :</u> Un cellier sur le palier à mi étage entre le rez de chaussée et le premier étage, bâtiment B. Et les soixante cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	65/100.000
<u>LOT n° 23 :</u> Un cellier au premier étage, porte à droite dans le dégagement sis à gauche du palier, bâtiment B. Et les cent cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales./.....	105/100.000
<u>LOT n° 24 :</u> Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment B, porte droite dans le local technique. Et les soixante cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.....	65/100.000
A reporter	51.242/100.000

	report.....	51.242/100.000
<u>LOT n° 25 :</u>		
Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment B, porte gauche dans le local technique.		
Et les soixante dix/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		
		70/100.000
<u>LOT n° 26 :</u>		
Un cellier au deuxième étage, porte à droite dans le dégagement sis à gauche du palier, bâtiment B.		
Et les sept cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		
		105/100.000
<u>LOT n° 31 :</u>		
Un studio au rez de chaussée, porte droite dans le hall d'entrée, bâtiment C, comprenant :		
Entrée avec placard, cuisine, séjour, salle de bains, avec W.C. et placard.		
Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (7,60 m2 environ).		
Et les mille six cent dix neuf/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales ..		
		1.619/100.000
<u>LOT n° 32 :</u>		
Un appartement de deux pièces principales, au rez de chaussée, porte gauche dans le hall d'entrée, bâtiment C, comprenant :		
Entrée avec placard, cuisine, séjour, une chambre, salle de bains avec W.C. et placard.		
Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (15,30 m2 environ).		
Et les deux mille quarante quatre/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		
		2.044/100.000
<u>LOT n° 33 :</u>		
Un appartement de quatre pièces principales, au premier étage, porte droite sur le palier, bâtiment C, comprenant :		
Entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, trois chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains, W.C.		
	A reporter	55.080/100.000

Report	55.080/100.000
Et les trois mille cinquante et un/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	3.051/100.000
<u>LOT n° 34 :</u>	
Un studio au premier étage, porte gauche sur le palier, bâtiment C, comprenant :	
Entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, salle de bains avec W.C. et placard.	
Et les mille six cent quatre vingt onze/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	1.691/100.000
<u>LOT n° 35 :</u>	
Un appartement en duplex de cinq pièces prin- cipales, au deuxième étage, porte droite sur le palier, bâtiment C, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, deux chambres, déga- gement, salle de bains, W.C.	
Dans les combles : mezzanine, une chambre avec placard, salle de bains, W.C.	
Et les quatre mille treize/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales ..	4.013/100.000
<u>LOT n° 36 :</u>	
Un appartement en duplex de quatre pièces principales, au deuxième étage, porte gauche sur le palier, bâtiment C, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée avec placard, cui- sine, séjour avec balcon, une chambre, W.C.	
Dans les combles : dégagement, deux chambres dont une avec loggia, salle de bains avec W.C. placard.	
Et les trois mille cent quatre vingt huit/ cent millièmes dans la propriété des parties com- munes générales	3.188/100.000
<u>LOT n° 37 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le rez de chaussée et le premier étage, bâtiment C, porte droite dans le local technique.	
Et les quarante huit/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	48/100.000
<u>LOT n° 38 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le rez de chaussée et le premier étage, bâtiment C, porte gauche dans le local technique.	
A reporter ..	67.071/100.000

Report	67.071/100.000
Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 39 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment C, porte droite dans le local technique.	
Et les cent vingt cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	125/100.000
<u>LOT n° 40 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment C, porte gauche dans le local technique.	
Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 41 :</u>	
Un garage, au rez de chaussée du bâtiment C,	
Et les six cent trente deux/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales ..	632/100.000
<u>LOT n° 51 :</u>	
Un studio au rez de chaussée, porte droite dans le hall d'entrée, bâtiment D, comprenant :	
Entrée avec placard, cuisine, séjour, salle de bains, avec W.C. et placard.	
Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (43 m2 environ).	
Et les mille six cent soixante et un/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	1.661/100.000
<u>LOT n° 52 :</u>	
Un studio au rez de chaussée, porte gauche dans le hall d'entrée, bâtiment D, comprenant :	
Entrée avec placard, cuisine, séjour, salle de bains, avec WC et placard.	
Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (34 m2 environ).	
Et les mille six cent quatre vingt trois/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	1.683/100.000
<u>LOT n° 53 :</u>	
Un studio au premier étage, porte droite sur le palier, bâtiment D, comprenant :	
A reporter	71.432/100.000

Report	71.432/100.000
Entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, salle de bains avec W.C. et placard.	
Et les mille sept cent huit/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	1.708/100.000
<u>LOT n° 54 :</u>	
Un appartement de deux pièces principales, au premier étage, porte gauche sur le palier, bâtiment D, comprenant :	
Entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, une chambre, salle de bains avec W.C. et placard.	
Et les deux mille soixante dix huit/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	2.078/100.000
<u>LOT n° 55 :</u>	
Un appartement en duplex de trois pièces principales, au deuxième étage, porte droite sur le palier, bâtiment D, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée, avec placard, cuisine, séjour avec balcon, une chambre, W.C.	
Dans les combles : dégagement, une chambre avec loggia, salle de bains avec W.C., placard.	
Et les deux mille neuf cent vingt cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	2.925/100.000
<u>LOT n° 56 :</u>	
Un appartement en duplex de trois pièces principales, au deuxième étage, porte gauche sur le palier, bâtiment D, comprenant :	
Au deuxième étage : entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, W.C.	
Dans les combles : dégagement, deux chambres (une avec loggia) salle de bains, avec W.C. placards	
Et les deux mille neuf cent trente huit/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	2.938/100.000
<u>LOT n° 57 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le rez de chaussée et le premier étage, bâtiment D, porte droite dans le local technique.	
Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 58 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le	
A reporter	81.211/100.000

Report	81.211/100.000
rez de chaussée et le premier étage, bâtiment D, porte gauche dans le local technique.	
Et les trente deux/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	32/100.000
<u>LOT n° 59 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment D, porte droite dans le local technique.	
Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 60 :</u>	
Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment D, porte gauche dans le local technique.	
Et les cent vingt cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	125/100.000
<u>LOT n° 61 :</u>	
Un studio au rez de chaussée, porte droite dans le hall d'entrée, bâtiment E, comprenant : Entrée avec placard, cuisine, séjour, salle de bains, avec W.C. et placard.	
Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (42 m2 environ).	
Et les mille sept cent treize/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales ..	1.713/100.000
<u>LOT n° 62 :</u>	
Un studio au rez de chaussée, porte gauche dans le hall d'entrée, bâtiment E, comprenant : Entrée avec placard, cuisine, séjour, salle de bains avec W.C. et placard.	
Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin privatif tel que déterminé au plan d'implantation (23 m2 environ).	
Et les mille six cent soixante treize/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	1.673/100.000
<u>LOT n° 63 :</u>	
Un studio au premier étage, porte droite sur le palier, bâtiment E, comprenant : Entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, salle de bains avec W.C. et placard.	
Et les mille sept cent vingt trois/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales ..	1.723/100.000
A reporter	86.607/100.000

Report	86.607/100.000
<u>LOT n° 64 :</u> Un appartement de quatre pièces principales au premier étage, porte gauche sur le palier, bâtiment E, comprenant : Entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, trois chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains, W.C. Et les trois mille quatre vingt/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	3.080/100.000
<u>LOT n° 65 :</u> Un appartement en duplex de quatre pièces principales, au deuxième étage, porte droite sur le palier, bâtiment E, comprenant : Au deuxième étage : entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, une chambre avec balcon, W.C. Dans les combles : dégagement, deux chambres dont une avec loggia, salle de bains avec W.C., placard. Et les trois mille deux cent quatre vingt seize/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	3.296/100.000
<u>LOT n° 66 :</u> Un appartement en duplex de cinq pièces principales, au deuxième étage, porte gauche sur le palier, bâtiment E, comprenant : Au deuxième étage : entrée avec placard, cuisine, séjour avec balcon, deux chambres, salle de bains, W.C. Dans les combles : mezzanine, une chambre, salle de bains, W.C. Et les quatre mille vingt/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	4.020/100.000
<u>LOT n° 67 :</u> Un cellier sur le palier à mi étage entre le rez de chaussée et le premier étage, bâtiment E, porte droite dans le local technique. Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 68 :</u> Un cellier sur le palier à mi étage entre le rez de chaussée et le premier étage, bâtiment E, porte gauche dans le local technique. Et les trente deux/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	32/100.000
A reporter	97.165/100.000

Report	97.165/100.000
<u>LOT n° 69 :</u> Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment E, porte droite dans le local technique. Et les cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	130/100.000
<u>LOT n° 70 :</u> Un cellier sur le palier à mi étage entre le premier et le deuxième étage, bâtiment E, porte gauche dans le local technique. Et les cent vingt cinq/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	125/100.000
<u>LOT n° 71 :</u> Un garage, au rez de chaussée du bâtiment E, n° 26 au plan. Et les six cent trente/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	630/100.000
<u>LOT n° 81 :</u> Un emplacement de parking privatif couvert, n° 31 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 82 :</u> Un emplacement de parking privatif couvert n° 30 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 83 :</u> Un emplacement de parking privatif couvert, n° 29 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 84 :</u> Un emplacement de parking privatif couvert, n° 28 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 85 :</u> Un emplacement de parking privatif couvert, n° 27 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
A reporter	98.300/100.000



Report	98.300/100.000
<u>LOT n° 101 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 1 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 102 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 2 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.....	50/100.000
<u>LOT n° 103 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 3 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 104 :</u> Un emplacement de parking,privatif, n° 4 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 105 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 5 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 106 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 6 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 107 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 7 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 108 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 8 au plan. Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 109 :</u> Un emplacement de parking privatif, n° 9 au	
Areporter	98.700/100.000

plan.	Report	98.700/100.000
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 110 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 10 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 111 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 11 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 112 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 12 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.....		50/100.000
<u>LOT n° 113 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 13 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 114 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 14 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 115 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 15 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 116 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 16 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.....		50/100.000
<u>LOT n° 117 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 17 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.....		50/100.000
	A reporter	99.150/100.000

	Report ..	99.150/100.000
<u>LOT n° 118 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 18 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 119 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 19 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 120 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° ²⁰ ~~19~~ au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 121 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 21 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 122 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 22 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 123 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 23 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 124 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 24 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 125 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 25 au plan.		
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales		50/100.000
<u>LOT n° 126 :</u>		
Un emplacement de parking privatif, n° 32 au plan.		
A reporter		99.550/100.00

Report	99.550/100.000
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 127 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 33 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 128 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 34 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 129 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 40 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 130 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 39 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 131 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 38 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 132 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 37 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 133 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 36 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
<u>LOT n° 134 :</u>	
Un emplacement de parking privatif, n° 35 au plan.	
Et les cinquante/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales	50/100.000
TOTAL : CENT MILLE/CENT MILLIEMES	100.000/100.000

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 7 du décret n° 55-130 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.

	n° du lot	Bâti- ment	Esca- lier	Etage	Nature du lot	quote part dans la propriété des parties communes générales (en 100.000è)
	1	2	3	4	5	6
MAGNIN	1	A	U N I Q U E	R.C. droite	appart. 3 p.	2.657
DESCHAMPEZ	2	A		R.C. gauche	appart. 2 p.	2.282
COUILLON	3	A		1er droite	appart. 3 p.	2.793
ROUVE	4	A		1er gauche	appart. 4 p.	3.042
DUMAS	5	A		2è droite	appart. 5 p.	4.065
POULET	6	A		2è gauche	appart. 6 p.	4.325
MARTIN	7	A		R.C./1er	cellier	130
COUILLON	8	A		1er/2è gauche	cellier	125
MAGNIN	9	A		1er/2è droite	cellier	130
DUTILLEUL	11	B		R.C. droite	appart. 3 p.	3.087
LENGEVE	12	B	U N I Q U E	R.C. droite-face	appart. 2 p.	2.166
POUSNIER	13	B		R.C. gauche	appart. 2 p.	2.384
PINSARD	14	B		1er droite	appart. 3 p.	3.063
POTDEVIN	15	B		1er 2è gauche	appart. 4 p.	3.435
NOYER	16	B		1er 1er gauche	appart. 2 p.	2.176
BOUE	17	B		2è droite	appart. 6 p.	4.483
GAUMAUD	18	B		2è 2è gauche	appart. 6 p.	4.790
CAMPAN	19	B		2è 1er gauche	appart. 6 p.	4.628
DUTILLEUL	20	B		R.C.	garage-cellier	623
POUSNIER	21	B		R.C.	garage-cellier	623
LENGEVE	22	B	U N I Q U E	R.C./1er	cellier	65
PINSARD	23	B		1er	cellier	105
NOYER	24	B		1er/2è-droite	cellier	65
CAMPAN	25	B		1er/2è- gauche	cellier	70
BOUE	26	B		2è gauche	cellier	105
GIRAUD	31	C		R.C. droite	studio	1.619
ROUVE	32	C		R.C. gauche	appart. 2 p.	2.044
MARTIN	33	C		1er droite	appart. 4 p.	3.051
GUGNIARD	34	C		1er gauche	studio	1.691
ROMILLON	35	C		2è droite	appart. 5 p.	4.013
BEN MUSTAPHA	36	C	U N I Q U E	2è gauche	appart. 4 p.	3.188
GUGNIARD	37	C		RC/1er-droite	cellier	48
MARTIN	38	C		RC/1er-gauche	cellier	130
BEN MUSTAPHA	39	C		1er/2è-droite	cellier	125
ROMILLON	40	C		1er/2è-gauche	cellier	130

	1	2	3	4	5	6
1 DUHAMEL	41	C		R.C.	garage	632
DUFRESNE	51	D		R.C. droite	studio	1.661
HUET	52	D		R.C. gauche	studio	1.683
VAN HAM	53	D	E	1er droite	studio	1.708
BESANCON	54	D	D	1er gauche	appart. 2 p.	2.078
BONNAFOUX	55	D	Q	2è droite	appart. 3 p.	2.925
LAMICHE	56	D	H	2è gauche	appart. 3 p.	2.938
BESANCON	57	D	N	RC/1er-droite	cellier	130
VAN HAM	58	D	D	RC/1er-gauche	cellier	32
BONNAFOUX	59	D		1er/2è-droite	cellier	130
LAMICHE	60	D		1er/2è-gauche	cellier	125
HUET	61	E		R.C. droite	studio	1.713
HUET	62	E		R.C. gauche	studio	1.673
LATOUE	63	E		1er droite	studio	1.723
NAUDIN	64	E		1er gauche	appart. 4 p.	3.080
DUPONT	65	E		2è droite	appart. 4 p.	3.296
OUTERAGE	66	E		2è gauche	appart. 5 p.	4.020
LATOUE	67	E		RC/1er-droite	cellier	130
NAUDIN	68	E		RC/1er-gauche	cellier	32
OUTERAGE	69	E		1er/2è-droite	cellier	130
DUPONT	70	E		1er/2è-gauche	cellier	125
POULET	71	E		R.C.	garage	630
1 VAN HAM	81				parking couvert	50
BESANCON	82				parking couvert	50
COUTAIS	83				parking couvert	50
1 LAMICHE	84				parking couvert	50
2 DUHAMEL	85				parking couvert	50
1 POULET	101				parking	50
OUTERAGE	102				parking	50
MARTIN	103				parking	50
GIKARD	104				parking	50
NAUDIN	105				parking	50
MARTIN	106				parking	50
DESPREZ	107				parking	50
LEDEVE	108				parking	50
POULET	109				parking	50
POTDEVIN	110				parking	50
DUPONT	111				parking	50
PINSARD	112				parking	50
1 HUET	113				parking	50
2 HUET	114				parking	50
Guigand	115				parking	50
BONNAFOUX	116				parking	50
2 POULET	117				parking	50
MAGNIN	118				parking	50

	1	2	3	4	5	6
DUFRESNE	119	-			parking	50
BOUE	120	-			parking	50
PINARD	121	-			parking	50
DUTERTRE	122	-			parking	50
ROUAUD	123	-			parking	50
2 LA MICHE	124	-			parking	50
3 L'HOUA	125	-			parking	50
HUET	126	-			parking	50
BOUE	127	-			parking	50
1 BEN AUSTANIA	128	-			parking	50
1 ROMUEON	129	-			parking	50
CAMPAN	130	-			parking	50
2 GAIMAUD	131	-			parking	50
2 ROMILLON	132	-			parking	50
CAMPAN	133	-			parking	50
GAIMAUD	134	-			parking	50
TOTAL						100.000/

ARTICLE VI

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire celles des locaux avec les dépendances y affectées tel qu'il a été indiqué à l'article V.

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 :

1°) Les revêtements :

- . de sol : planchers, moquettes, carrelages,
- . de murs et plafonds : enduits, peintures, papiers peints et carreaux de faïence, moulures, ornements et décorations dont ils pourront être agrémentés.

2°) Les portes, y compris les portes d'entrée, les fenêtres, les barres d'appui, les volets ———— les jalousies,

3°) Les balustrades des loggias, balcons et terrasses privatives mais non leurs dalles, ni les parties en béton ou faisant partie du gros oeuvre,

4°) Les cloisons séparatives des diverses pièces, les clôtures séparant les jardins privés des parties communes. En ce qui concerne les cloisons et les murs séparatifs de deux lots, les clôtures séparant les jardins privés entre eux, ils appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Ceux qui séparent les lots des parties communes et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots seront propriété commune à tous les copropriétaires

situés dans un même bâtiment ou dans un groupe de bâtiments selon leur situation, à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

5°) les Tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau, et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes y compris lesdits robinets et jusqu'aux chutes et descentes, l'installation intérieure de l'électricité,

6°) les convecteurs,

7°) les installations sanitaires et hygiéniques, les rangements la serrurerie, la robinetterie, tout ce qui concerne la décoration, peinture, boiserie.

D'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux ou qui leur sera affecté et dont chacun aura l'usage exclusif.

Les parties privatives comprennent également les installations communes suivantes dont l'usage est réservé à titre privatif :

- les emplacements de parking tels que définis dans l'état descriptif qui précède;
- les jardins dont l'usage est attribué aux copropriétaires des lots situés au rez de chaussée.

ARTICLE VII

COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles font l'objet d'un usage commun à la totalité des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires seulement.

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

A/ PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION

- 1°) La totalité du terrain bâti et non bâti désigné ci-avant,
- 2°) Les espaces verts, et tous les aménagements du terrain tels que voies et allées de desserte, plantations de toutes espèces, à l'exclusion des clôtures visées ci-avant dans les parties privées et des terrasses affectées en parties privatives.
- 3°) Les jardins autres que ceux dont le jouissance exclusive est attachée à certains lots de co propriété.
- 4°) Les installations d'éclairage de toutes les parties extérieures (jardins, voies, allées),
- 5°) Toutes les canalisations des divers fluides (notamment eau, électricité) sauf celles prises en compte par une société concessionnaire, le compteur général d'eau sauf s'il reste la propriété de la société concessionnaire, le tout en ce qui ne sera pas propre à un bâtiment ou groupe de bâtiments,
- 6°) la loge du gardien.

7°) Tous les objets, mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de 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 d'entre eux.

B 1/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES
COPROPRIETAIRES DANS UN MEME GROUPE
DE BATIMENTS (A-B-C et D-E)

1°) Les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs et les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias et balcons, le gros oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), de cages d'escaliers, les toitures, l'étanchéité et, plus généralement tout ce qui constitue l'ossature gros oeuvre intérieur et extérieur du groupe de bâtiments,

2°) Les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de toutes sortes,

3°) Les antennes collectives (télévision et radiodiffusion) l'une desservant les bâtiments A-B-C, l'autre desservant les bâtiments D-E, le réseau de distribution et ses équipements, jusqu'au raccordement individuel,

4°) Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins du groupe de bâtiments dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à un autre groupe ou à l'ensemble.

B 2/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES
COPROPRIETAIRES D'APPARTEMENTS ET CELLIERS
DANS UN MEME BATIMENT

1°) Les entrées, les halls, les escaliers, les couloirs, les cages d'escaliers et les paliers d'étage,

2°) Les boîtes aux lettres, étant entendu que chaque copropriétaire à l'usage exclusif de l'une d'entre elles,

3°) Les paillassons des entrées, mais non ceux des portes palières,

4°) Les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures du bâtiment,

5°) Toutes les canalisations des divers fluides (notamment eau électricité) sauf celles prises en compte par une société concessionnaires, le compteur d'électricité, sauf s'il reste la propriété de la société concessionnaire, le tout en ce qui sera propre à un bâtiment,

6°) l'équipement de ventilation mécanique contrôlée,

7°) Les vide ordures, leurs conduits et les locaux des boîtes ordures,

8°) les divers locaux communs, notamment ceux pour les voitures d'enfants et les bicyclettes et ceux des différents compteurs,

9°) les locaux dits "techniques" situés sur les paliers et

dans lesquels se trouvent les compteurs,

11°) Tous les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés spécialement à usage ou à l'utilisation des propriétaires des locaux considérés y compris leurs emplacements sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son service exclusif,

12°) Et en général, tous les objets, mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins du bâtiment dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes et, d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, à un autre groupe ou à l'ensemble.

B/3/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES
COPROPRIETAIRES DE PARKINGS

1°) Le revêtement de sol et les bandes peintes délimitant les emplacements entre eux, leur numérotage,

2°) Les divers panneaux de signalisation qui pourraient être posés,

3°) Les voies de circulation,

4°) Tous les objets, mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins des parkings privatifs dans les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes et, d'une façon générale, tout ce qui est utilisé pour le service commun des parkings privatifs

B 4/ PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES
DES PARKINGS COUVERTS

Outre ce qui est dit ci-dessus § B 3,

les piliers et la toiture.

/---CHAPITRE TROISIEME /

ARTICLE VIII

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS A VIS DES
PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne le 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 pour

exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

I - MODIFICATION DES PARTIES PRIVEES

A/ Modification de la disposition intérieure d'un lot

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou pouvant intéresser toute chose ou partie commune, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment de l'assemblée des copropriétaires à la majorité indiquée article XVIII § 12 A et l'accord de l'architecte de la copropriété; les travaux pouvant affecter la solidité de la construction, et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le syndic ou l'architecte de la copropriété, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, et fumisterie.

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

L'augmentation des branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité ne pourra être réalisée sans l'accord préalable du syndic.

B/ Modifications des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale

Les portes d'entrée, les fenêtres, 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 pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement d'une part de l'assemblée des copropriétaires, à la majorité indiquée article XVIII - § 12 A et d'autre part de l'accord de l'architecte de la copropriété. Les plans devront 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.

La peinture de ces extérieurs est visée ci-après article XI, 2ème alinéa.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION

A/ Caractère de l'occupation

En aucun cas un propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations, ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Les locaux à usage d'habitation pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel.

4

sous réserve qu'ils ne soient pas affectés à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas, pendant la durée de la commercialisation des locaux, au bureau de vente qui pourra être installé par la société venderesse ou tout mandataire, dans un des lots non encore vendu.

Aucune activité politique ou syndicale ne pourra être exercée dans aucun des lots à usage d'habitation. Il ne pourra être créé dans ces derniers ni clinique ni studio de danse.

Dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales est autorisé à la condition que cet exercice soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant définie et sous réserve de tous accords administratifs à obtenir par les intéressés.

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

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur devront être agréés par le syndic. Toutes autres décorations et enseignes sont interdites sur ces parties des locaux à usage d'habitation. Toutefois, la société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'elle jugera utiles à la commercialisation de ces lots.

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

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

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire ou ne rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la copropriété.

B/. Usage des parties privées

1°) Télévision - Radiodiffusion :

L'occupant désirant utiliser une antenne extérieure devra obligatoirement avoir recours à l'installation collective. Il devra financer personnellement, si nécessaire, le raccordement de son installation particulière à l'installation collective.

2°) Animaux :

Aucun animal ne devra errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres copropriétaires.

3°) Fenêtres - loggias - balcons :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les loggias

balcons ou terrasses privatives. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence, etc...) capables de conserver l'excédent 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.

Les propriétaires qui bénéficient de balcons et loggias devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, provenant de leur fait et des aménagements qui pourront être autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires avec l'accord de l'architecte de la copropriété.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

4°) Emplacement de parking privatifs :

Les emplacements de parking privatifs ne pourront être utilisés que pour des voitures de tourisme à l'exclusion de tout poids lourd, camionnette, remorque de camping et de bateau. Le lavage des voitures est interdit. Les dispositions du § "Visites de surveillance et réparations" ci-dessous leur seront également applicables.

5°) Jardins :

Les propriétaires devront veiller à conserver aux jardins individuels leur caractère d'agrément et les entretenir régulièrement.

Afin de conserver une unité à l'ensemble immobilier, la taille des haies s'effectuera au même moment, les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront livrer accès de leur jardin au préposé chargé de cet entretien.

Les cultures potagères sont interdites. Il en est de même des constructions de quelque nature qu'elles soient.

Barbecues interdits par AG du 30/06/99.

6°) Livraisons :

Dans les locaux à usage d'habitation, les livraisons de matières sales ou encombrantes devront être faites sans contrevenir au caractère de l'occupation visé ci-dessus.

Il ne devra jamais être introduit dans les locaux à usage d'habitation de matières dangereuses ou malodorantes.

7°) Gelées :

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

8°) Canalisations :

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations

la totalité des robinets devra 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 par le Syndic.

9°) 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 des copropriétaires en décide autrement.

10°) Propreté - Sécurité - Salubrité

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

En particulier, la nature des ordures ménagères à enlever sera identique à celle dont l'enlèvement est prévu par les Services Municipaux à l'exclusion de toutes autres.

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

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

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

11°) Tranquillité :

Outre les dispositions qui précèdent à cet égard, les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du Syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

12°) Visites de surveillance et réparations :

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux syndic, architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits ou shunts. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution

de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale.

En cas de dégâts causés par ces travaux, le copropriétaire devra faire part de ses réclamations au syndic au plus tard dans les huit jours qui suivent la fin des travaux.

En tout temps, l'accès des locaux privés pour vérification d'état pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuter des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires.

Le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé, dans les plus brefs délais.

13°) Location - Autorisation d'occuper :

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndicat.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et, éventuellement, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi, il devra, en outre, justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

4

14°) Cession :

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entrevifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

ARTICLE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS A VIS
DES PARTIES CONSTITUTANT UNE PROPRIETE COMMUNE

I - CARACTERE DE LA COPROPRIETE

Modifications des choses communes

Les parties communes des divers locaux privés de la copropriété appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants droit dans les proportions des 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 pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article XVIII.

II - USAGE DES CHOSES COMMUNES

A/ Encombrement

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

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

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes quelle qu'en soit la cause 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~~, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

B/ Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit, sauf en ce qui concerne les plaques professionnelles. Celles-ci, dont le type et l'emplacement devront être agréés par le syndic pourrant être apposés aux accès communs.

Toutefois, la société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires, notamment ceux indiquant la situation du point de vente ou de renseignements.

En outre, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

C/ Vols :

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

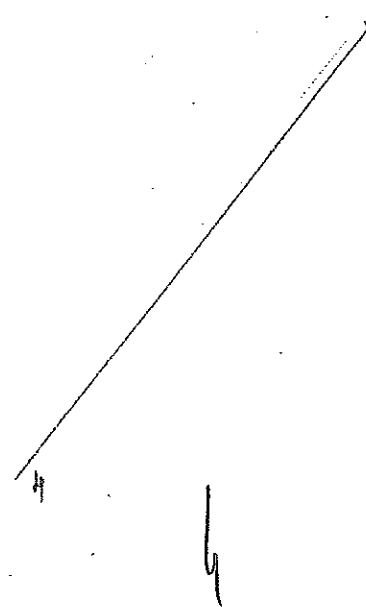
D/ Interruption dans le fonctionnement des services communs

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

ARTICLE IX bis

SERVITUDES

Tous les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou réglementaires ou de la situation naturelle des lieux.



CHAPITRE QUATRIEME

CHARGES

ARTICLE X

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- 1°) individuelles,
- 2°) A/ communes générales à tous les copropriétaires sans exception,
B/ communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE XI

CHARGES INDIVIDUELLES

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

Toutefois, et afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'assemblée des propriétaires à la majorité indiquée article XVIII § 11.

Chacun des propriétaires sera 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 trouvera à l'intérieur de ses locaux.

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

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

ARTICLE XII

A/ 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 seront assujettis les parties communes et même ceux afférents à l'ensemble des parties privatives, tant, en ce qui concerne ces dernières, 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,

Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes énumérées articles VII § A, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement.

Le coût de l'installation, de l'abonnement et des redevances relatif au téléphone du gardiennage

Les salaires, les avantages en nature et les charges de la Sécurité Sociale du personnel de gardiennage et, 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 entrant dans les parties communes définies à l'article VII § A,

La rémunération du syndic et les frais afférents au fonctionnement du syndicat,

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien ou les besoins de la copropriété,

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 2.

B 1/ CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES
DANS UN MEME GROUPE DE BATIMENTS (A-B-C et D-E)

a)

Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées article VII § B 1,

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3.

b) 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 des bâtiments desservis par une même antenne.

B 2/ CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES
D'APPARTEMENTS, CELLIERS DANS UN MEME BATIMENT

a)

Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées article VII § B 2, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement,

Les frais d'éclairage des parties communes intérieures (consortium, entretien, location et remplacement des compteurs d'électricité) entrant dans les parties communes définies à l'article VII § B

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour

Résumé

4

les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonnes 4 à 8.

b) Boîtes à lettres :

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes à lettres seront répartis, dans chaque cage d'escalier, par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

c) Les vide-ordures et leurs conduits :

Toutes les dépenses afférentes aux vide ordures et à leurs conduits seront répartis, dans chaque cage d'escalier, entre tous les copropriétaires d'appartements, du premier et du deuxième étage, au prorata des surfaces retenues pour les locaux à usage d'habitation ainsi qu'il ressort au tableau ci-après colonne 1, et totalisées pour ces lots.

Pour mémoire, il est précisé que les appartements situés en rez de chaussée ne disposent pas de cet équipement.

B 3/ CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES
DES PARKINGS EN SURFACE

Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées article VII § B 3.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage, l'entretien ou les besoins de ces emplacements de parkings privatifs.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires d'emplacements de parking privatifs suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 9.

B 4/ CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES
DES PARKINGS EN SURFACE COUVERTS

Outre les charges ci-dessus énumérées au B 3 :

Les frais d'entretien et de réparations des piliers et de la toiture.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires de ces emplacements de parkings privatifs suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 10.

C/ CHAUFFAGE

Le chauffage de l'ensemble immobilier est un chauffage électrique intégré de type "bi-jonction".

Les propriétaires ou occupants ont à leur disposition un système de régulation leur permettant de régler la température, à l'appartement, à partir d'un seuil minimum.

La consommation électrique pour assurer le chauffage minimum

Sera répartie entre tous les co propriétaires d'appartement au prorata de la surface retenue pour ces locaux, ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 11.

C/ EAU FROIDE

Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels dans tous les lots pourvus d'un poste d'eau seront réparties entre tous les propriétaires de locaux à usage d'habitation, au prorata de la surface retenue pour ces locaux ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 11.

En la présence desdits compteurs, la différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels sera comptée comme services communs et répartie comme ci-dessus.

E/ ELEMENTS D'EQUIPEMENT 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.

F/ AGGRAVATION DES CHARGES

Les propriétaires qui aggraveront 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. Il pourra notamment en être ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations des abords par les enfants au cours de leurs jeux et pour les bris de glaces des portes d'entrée, ou par les frais occasionnés par le déplacement ou l'enlèvement des véhicules placés en dehors des aires de stationnement prévues à cet effet.

	Charges communes spéciales à tous les co propriétaires										surface retenue pour chauffage, eau froide, vide ordures et leurs conduits
	charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	dans un même groupe de bâtiment	d'appartement, celliers, dans le bâtiment :					dans tous les parkings	dans les parkings couverts		
	1	2	3	A	B	C	D	E	9	10	11
1	2.657	2.657	2.657	2.657							68
2	2.282	2.282	2.282	2.282							58
3	2.793	2.793	2.793	2.793							69
4	3.042	3.042	3.042	3.042							78
5	4.065	4.065	4.065	4.065							107
6	4.325	4.325	4.325	4.325							117
7	130	130	130	130							
8	125	125	125	125							
9	130	130	130	130							
11	3.087	3.087	3.087		3.087						79
12	2.166	2.166	2.166		2.166						54
13	2.384	2.384	2.384		2.384						57

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14	3.063	3.063		3.063						79
15	3.435	3.435		3.435						91
16	2.176	2.176		2.176						54
17	4.483	4.483		4.483						118
18	4.790	4.790		4.790						129
19	4.628	4.628		4.628						127
20	623	623								
21	623	623								
22	65	65		65						
23	105	105		105						
24	65	65		65						
25	70	70		70						
26	105	105		105						
31	1.619	1.619			1.619					39
32	2.044	2.044			2.044					52
33	3.051	3.051			3.051					79
34	1.691	1.691			1.691					39

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35	4.013	4.013			4.013					107
36	32188	3.188			3.188					82
37	48	48			48					
38	130	130			130					
39	125	125			125					
40	130	130			130					
41	632	632								
TOTAL bât. A-B-C		68.088/	19.549/	30.622/	16.039/					
		68.088è	19.549è	30.622è	16.039è					1.683 m2
51	1.661	1.661				1.661				39
52	1.683	1.683				1.683				39
53	1.708	1.708				1.708				39
54	2.078	2.078				2.078				49
55	2.925	2.925				2.925				73
56	2.938	2.938				2.938				73
57	130	130				130				
58	32	32				32				
59	130	130				130				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
101	50							50		
102	50							50		
103	50							50		
104	50							50		
105	50							50		
106	50							50		
107	50							50		
108	50							50		
109	50							50		
110	50							50		
111	50							50		
112	50							50		
113	50							50		
114	50							50		
115	50							50		
116	50							50		
117	50							50		
118	50							50		
119	50							50		
120	50							50		

5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
121	50							50		
122	50							50		
123	50							50		
124	50							50		
125	50							50		
126	50							50		
127	50							50		
128	50							50		
129	50							50		
130	50							50		
131	50							50		
132	50							50		
133	50							50		
134	50							50		
TOTAL										
parkings										
TOTAL 100.000/								1.950/	250/	
GENERAL 100.000€								1.950€	250€	

ARTICLE XIII

REGLEMENT 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.

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 ou 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, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

2°) Règlements

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

4°) Solidarité

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis à vis du syndicat

des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du syndicat sera indivisible entre les nus propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.

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

5°) Aliénation - Avis au syndic

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'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, résume, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de 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, 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 copropriétaire reste tenu, vis à vis du syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndicat 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 syndicat 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 syndicat 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 élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans ledit délai.

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

h

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 indivises des parties communes.

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 garanti 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 2102 I du Code Civil.

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

CHAPITRE CINQUIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE XIV

1°) Responsabilité 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 charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

2°) Mobilier

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions et les accidents causés par l'électricité, son mobilier et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux ainsi que tous embellissements ayant un caractère artistique, apportés par lui, pour la décoration desdits locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

3°) Immeuble

L'immeuble devra 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 des eaux. Cette assurance dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravats 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 trouvera à l'intérieur des locaux privatifs ainsi qu'aux embellissements dont il a été parlé à l'alinéa ci-dessus.

4°) 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.

5°) Sinistre

a) si le sinistre affecte moins de la moitié des groupes de bâtiments A-B-C et D-E :

La remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

b) Si le sinistre affecte au moins la moitié des groupes de bâtiments A-B-C et D-E :

L'assemblée générale des propriétaires dont les lots composent le groupe de bâtiment sinistré, sera réunie et statuera, à la majorité des voix des copropriétaires, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées.

Dans les deux cas :

- l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic. Si la reconstruction est décidée, elle sera employée à la remise en état des lots 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 groupe de bâtiment sinistré, chacun dans la proportion de sa quote part de propriété dans les parties communes spéciales de ce groupe de bâtiment.

- 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 copropriété 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 XIII-§ 6 ci-dessus.

4

- 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 du groupe de bâtiment sinistré.

6°) Opposabilité - Hypothèque

L'exécution des conventions du présent article XIV et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires 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.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance du présent article 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 règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France 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 SIXIEME

ARTICLE XV

SERVICE DE LA COPROPRIETE

Le syndic fait assurer les services communs de la copropriété par une gardienne 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 prescrite article XVIII, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat.

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XVI

S Y N D I C

1°) Le syndic est l'agent officiel du syndicat qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la réglementation en vigueur.

Les attributions de syndic appartiendront au constructeur, Maître de l'Ouvrage, ou à toute personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la première Assemblée Générale des copropriétaires ayant pour objet la désignation du Syndic.

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 peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer les fonds, émettre et acquitter des chèques.

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.

7°) Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs 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.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au dixième du budget prévisionnel de l'année en cours 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 prévus articles XVIII § 12, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crévées, 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.

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 commune 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.

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 auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

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 propriétaires.

ARTICLE XVII

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 pourra chaque année désigner cinq délégués à la majorité prévue article XVIII § 12 A, qui formeront le Conseil Syndical.

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.

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 prévues à l'article XVIII § 12 A, notamment le pouvoir d'autoriser le syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XVI § 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°) 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.

5°) 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.

CHAPITRE HUITIEME

ARTICLE XVIII

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES

1°) Syndicat

Les différents propriétaires des locaux 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, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'appropriation collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

2°) Dénomination - Durée - Siège

La dénomination du syndicat des copropriétaires sera celle de l'immeuble désigné au premier alinéa de l'article I qui précède, et durera tant que ledit immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé chez le syndic.

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.

4°) Assemblée - 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 avec accusé de réception, 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 a pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habilité 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.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue au présent article § 12, A, 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 § 5.

5°) Forme et délai de convocation

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées avec accusé de réception 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.

6°) Mandataires

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

7°) Indivision

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles 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.

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 et 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.

8°) 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.

9°) Voix

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possèdera 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.

10°) 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 § 14° ci-après.

11°) Majorité

Les résolutions autres que celles visées au paragraphe 12 seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte tenu, éventuellement, de la réduction de voix visée au § 9 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 visées article X et suivants, 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 à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, procédé 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.

12°) Pouvoirs de l'Assemblée - Majorités extraordinaires - Unanimité

A/ MAJORITE ABSOLUE

Pour être valablement adoptées 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 du § 9 ci-dessus:

- délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées à

l'article XVIII § 11, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.

- autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer 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 seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultant 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 modalités de réalisation et d'exécution des travaux redevables obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- la modification des charges entraînées par les services communs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

- les travaux déterminés par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie et du comité national interprofessionnel pour les économies d'énergie, tendant à l'amélioration de l'isolation thermique ou du rendement des installations consommant de l'énergie et correspondant à une dépense justifiée par les économies escomptées.

Seuls, les travaux amortissables sur une période inférieure à cinq ans sont concernés par les dispositions de l'alinéa précédent.

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 § 11 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 au deuxième alinéa du § 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

B/ DOUBLE MAJORITE

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 trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents non à la réunion:

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 12 A 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 § A, comportant la 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 éprouveraient 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.

C/ UNANIMITE

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ne pourra être prise 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 privatifs, et de la décision d'aliéner le droit de surélévation.

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 de copropriété ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

13°) Votes particuliers - Assemblées spéciales

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 du § 9 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalant à leur quote part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par le Conseil, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés. Les dispositions relatives à la tenue des Assemblées Générales sont applicables à ces Assemblées particulières.

14°) Procès-verbaux - Copies

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.

15°) 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.

16°) Droit de lever des copies

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

CHAPITRE NEUVIEME

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE XIX

PUBLICITE FONCIERE

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

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

ARTICLE XX

ELECTION DE DOMICILE

Le comparant fait élection de domicile à Tours, au siège de la Société Centrale Immobilière de Construction du Centre, S.C.I.C.

Fait à CHARTRES,

Le quatre mars mil neuf cent quatre vingt deux.

(signé) Peigney

Cette annexe porte la mention suivante :

Annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par Me AMBELOUIS, notaire à CHARTRES, le 4 mars 1982 (signé) H. Ambelouis.

Suivent les signatures :

délivrée par le notaire soussigné et certifiée par lui conforme à l'original.

POUR EXPEDITION

édition sur soixante
it pages contenant
14 barres tirées dans
14 blancs./.

