

GENERALÉ
POTS

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DEPOT
111
243
TAXE

DATE
29 FEV. 1987
Vol. 9944 No 8 f

N° 3265

Publication
Lienement
Copies
d'actes
d'actes

PUBLICATION
(1)

TAXE
4.10

SALAIRES
50

avant pay
faux
sation
d'exp
es, en
d'ou
chier
ent d'
onts sur

stricte
s ou
oument
come le
leur, lo
de l'en
sions
des ma
1. 2.
6.

1350 du
55, art.
2°
en outre,
regles, ou
rap
supprimées
dont les

17 n° 1
ol. 3)
applica
d'prise
ligent
toute for

220 et
100
30
170
01 040

N° 3265 (LUI) 07/01/83 - Décembre 1970

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX
Le dix-sept décembre
PARDEVANT Maître Jacques VAISSIERE, sous-
signé, Notaire Associé de la Société Civile Profes-
sionnelle dénommée "Pierre GRICAUD et Jacques
VAISSIERE, Notaires Associés" titulaire d'un Office
Notarial à TOULOUSE, 4 allées François Verdier,

A COMPARU :

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE DU 4 AVENUE
DES CHAMPS ELYSEES, Société Civile Immobilière au
capital de dix mille francs, dont le siège social
est à TOULOUSE, 30 bis rue des Trente Six Ponts,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de TOULOUSE, sous le numéro D 339 182 354
(86 D 356)
ladite société représentée par :

six.
Agissant aux présentes en qualité de
gérants de ladite société, en conformité de l'article
20 des statuts.

LESQUELS, es qualités, ont, par ces pré-
sentes, déposés au rang des minutes de Maître
VAISSIERE, notaire associé soussigné, pour en
assurer la conservation et aux fins de publicité
foncière, et en délivrer toute expédition quand
et à qui il appartiendra :

Le règlement de copropriété - état descrip-
tif de division d'un immeuble à usage d'habitation
et de commerce situé à TOULOUSE, 4 rue des Cham-
ps Elysées, figurant au cadastre
renoué de TOULOUSE-FARENGO, sous les relations
suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AC	463	4, rue des Champs Elysées	115 m2.

Précision étant faite que la parcelle portant le numéro 483 de la section AC provient de la division d'un immeuble plus important cadastré section AC numéro 309, d'une contenance totale de 670m², dont le surplus formant le numéro 482 de la section AC pour une contenance de 495m² sera l'objet d'un immeuble à usage d'habitation.

Audit règlement sont demeurés annexés les plans ci-après :

- Plan caves
- Plan Rez-de-chaussée
- Plan 1er étage
- Plan 2ème étage
- Plan 3ème étage
- Plan façades
- Plan coupe.

Lesquelles pièces demeureront jointes et annexées aux présentes après avoir été certifiées conformes par le comparant et revêtues de la mention d'annexe par le notaire associé soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus appartient à la SCI du 4 avenue des Champs Elysées, pour avoir été acqui par elle de Monsieur xxx marchand de biens, demeurant à TOULOUSE, 13 rue du Professeur Jammes, célibataire, né à TOULOUSE, le sept avril mil neuf cent cinquante neuf.

Et de Monsieur xxx, gérant de Société, demeurant à TOULOUSE, 4 rue de Grèce.

Agissant au nom et pour le compte et en qualité de gérant statutaire de la société "BIMEX" BARUS IMMOBILIER EXPORT, société à responsabilité limitée, au capital de cinquante mille francs, dont le siège social est à TOULOUSE, 4 rue de Grèce, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro B 331 337 477.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de neuf cent mille francs sur lequel prix l'acquéreur a payé comptant la somme de cent quatre vingt mille francs, quant au solde il était stipulé

payable dans les huit jours de l'acte au moyen d'une convention en compte courant consentie par la banque SOVAC.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOULOUSE (1er bureau), le 22 septembre 1986, volume 9629, numéro 3.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition de cet acte sera publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, par les soins du Notaire Associé soussigné.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire Associé soussigné.

DONT ACTE, Etabli sur trois pages

Fait et passé à TOULOUSE,
En l'Etude du notaire soussigné
4 Allées François Verdier
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX,
Le dix-sept décembre

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES :

Madame x- maitre VAISSIERE,
notaire.

SUIT LA PHOTOCOPIE DE L' ANNEXE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

PREAMBULE

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

1° De déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés parties privatives et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés parties communes.

2° De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3° D'organiser l'administration de l'immeuble.

4° De prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

DESIGNATION GENERALE

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à TOULOUSE, 4 rue des Champs Elysées et 31 rue Marengo, figurant au cadastre rénové de TOULOUSE-MARENGO sous les numéros 310 et 483 de la section AC pour une contenance de la place 175 m².

ARTICLE 1

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier est composé d'un rez-de-chaussée comprenant un magasin et trois appartements, un 1er étage comprenant cinq appartements, un 2ème étage comprenant cinq appartements et un 3ème étage comprenant quatre appartements.

PLANS

Les plans relatifs audit règlement de copropriété demeureront ci-annexés après mention. Lesdits plans consistant en :

- Plan caves,
- Plan rez-de-chaussée,
- Plan 1er étage,
- Plan 2ème étage,
- Plan 3ème étage,
- Plan façades,
- Plan coupe.

Il est ici précisé que les plans annexés aux présentes et auxquels il convient de se référer pour une meilleure compréhension de la copropriété ne sont en aucun cas des plans contractuels.

CHAPITRE 2

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES
ET PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 2

GENERALITES

L'immeuble est divisé :

1°- En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.

2° - En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de la division ci-après et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

ARTICLE 3

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Constituent des parties communes, les parties et éléments de l'immeuble affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires et comprenant notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

La totalité du sol bâti ou non bâti

Et pour chacun des bâtiments,

Les fondations, les éléments porteurs de l'immeuble, ses murs, gros murs des façades et de refends, murs pignons, mitoyens ou non.

Les éléments horizontaux de charpente, les gros oeuvre des planchers, à l'exclusion des parquets ou revêtements de sols et des plafonds.

Les toitures du bâtiment.

Et généralement tous les éléments constituant l'ossature extérieure et intérieure de l'immeuble.

Les ornements des façades, les passages piétonniers.

Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air, de gaz et réseaux de toute nature, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires, coffres et gaines, têtes et souches de cheminées, encore que ces conduits puissent ne desservir qu'un seul local privatif.

que les piliers
de l'ossature

Les colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et en général les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature d'utilité commune à tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, ainsi que leurs emplacements et accessoires, à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif.

S'il y a lieu, les antennes collectives de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs.

Les halls d'entrée, les interphones, les ensembles boîtes à lettres, s'il y en a, les cages et paliers des escaliers et tous couloirs et dégagements communs, les locaux communs, locaux vide ordures, les locaux contenant les gaines, les gaines de ventilation mécanique.

Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité et en général les éléments, installations appareils de toute nature et leurs accessoires affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires ou de certains d'entre eux, y compris leurs emplacements sauf ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif.

Les accessoires des parties communes sus énoncées, leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanternaux éclairant les passages, escaliers et dégagements communs, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, paillassons, non compris les tapis brossés sur les paliers d'entrée qui seront parties privées, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de l'habitable.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 4

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative :

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols,

Les plafonds et parquets, à l'exclusion des gros oeuvres qui sont parties communes.

Les cloisons intérieures avec leurs portes mais non compris les gros murs ni les refends classés dans les parties communes.

Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs accessoires, et d'une façon générale, les ouvertures et vœcs des locaux privés.

Les appuis de fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui ainsi que le revêtement de ces dernières.

Les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient.

Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

L'encadrement et le dessus des cheminées s'il y en a, les glaces, papiers, tentures et décors,

Les installations sanitaires des salles de bains, des WC.

Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privé.

Tous les accessoires des parties privées, serrureries, robinetteries, etc..., les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure, peintures, boiseries, etc.

ARTICLE 5

DISPOSITIONS DIVERSES

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre sont mitoyennes entre les propriétaires voisins.

CHAPITRE III

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

I- L'immeuble est divisé en trente cinq lots numérotés de 1 à 35, selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après.

Celui-ci comprend pour chaque lot l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et une quote part indivise :

1) de la propriété du sol et des parties communes générales à l'ensemble immobilier exprimée en millièmes

2) une part indivise des parties communes spécifiques au Bâtiment dans lequel se trouvent les dites parties spéciales également exprimée en millièmes.

II- Chaque copropriétaire a donc ses droits indivis sur les parties communes et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'immeuble comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant de convention expresse placées sous le régime de l'indivision forcée, organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 JUILLET 1965, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

ARTICLE 6

DESIGNATION DES LOTS

Les lots de l'immeuble objet des présentes comprennent :

LOT NUMERO UN (1) :
Au sous-sol, une cave portant le N°1 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2) :
Au sous-sol une cave portant le N°2 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3) :
Au sous-sol une cave portant le N°3 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4) :
Au sous-sol une cave portant le numéro 4 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQ (5) :
Au sous-sol une cave portant le numéro 5 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6) :
Au sous-sol une cave portant le numéro 6 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
7 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO HUIT (8) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
8 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO NEUF (9) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
9 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO DIX (10) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
10 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO ONZE (11) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
11 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO DOUZE (12) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
12 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO TREIZE (13) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
13 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO QUATORZE (14) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
14 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO QUINZE (15) =
Au sou-sol une cave portant le numéro
15 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO SEIZE (16) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
16 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO DIX SEPT (17) =
Au sous-sol une cave portant le numéro
17 du plan.
Et le 1/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO DIX HUIT (18) =
Au rez-de-chaussée, dans le hall à gauche,
un appartement de Type studio portant le numéro
001 du plan.
Et les 44/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO DIX NEUF (19) =
Au rez-de-chaussée, dans le hall à gauche,
un magasin pouvant exercer tous commerces, portant
le numéro 002 du plan.
Et les 79/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO VINGT (20) =
Au rez-de-chaussée, dans le hall à droite,
un appartement de Type 1 ~~bis~~ portant le numéro 003
du plan.
Et les 57/1.000èmes des parties communes
générales.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Au rez-de-chaussée, dans le hall à droite, un appartement de Type 1 bis avec terrasse portant le numéro 004 du plan. Une fenêtre de cet appartement donnera dans un puits de jour.

Et les 73/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

Au premier étage, après l'escalier dans le hall à droite, un studio portant le numéro 011 du plan.

Et les 42/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

Au premier étage, après l'escalier dans le hall à droite, un studio portant le numéro 012 du plan.

Et les 42/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :

Au premier étage, après l'escalier dans le hall à droite, un appartement de Type 1 bis, portant le numéro 013 du plan.

Et les 53/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :

Au premier étage, après l'escalier au fond du couloir à gauche, un appartement de Type 1 bis portant le numéro 014 du plan.

Et les 58/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SIX (26) :

Au premier étage, en face l'escalier, un appartement de Type 1 bis avec balcon, portant le numéro 015 du plan. Une fenêtre de cet appartement donnera dans un puits de jour.

Et les 65/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) :

Au deuxième étage, après l'escalier dans le hall à droite, un studio portant le numéro 021 du plan.

Et les 42/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :

Au deuxième étage, après l'escalier dans le hall à droite, un studio portant le numéro 022 du plan.

Et les 42/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT NEUF (29) :

Au deuxième étage, après l'escalier au fond du couloir à droite, un appartement de Type 1 bis portant le numéro 023 du plan.

Et les 53/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE (30) :

Au deuxième étage, après l'escalier au fond du couloir à gauche, un appartement de Type 1 bis portant le numéro 024 du plan.

Et les 58/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) :

Au deuxième étage, en face de l'escalier, un appartement de Type 1 bis portant le numéro 025 du plan. Une fenêtre de cet appartement donnera dans un puits de jour.

Et les 59/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) :

Au troisième étage, au fond du couloir, un appartement de Type 1 bis portant le numéro 031 du plan.

Et les 62/1.000èmes des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret N°55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret N°59-90 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret N°55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N°	ETAGE	NATURE	Quote part des parties communes générales en 1.000èmes
:1	:sous-sol	: Cave	: 1
:2	:sous-sol	: Cave	: 1
:3	:sous-sol	: Cave	: 1
:4	:sous-sol	: Cave	: 1
:5	:sous-sol	: Cave	: 1
:6	:sous-sol	: Cave	: 1
:7	:sous-sol	: Cave	: 1
:8	:sous-sol	: Cave	: 1
:9	:sous-sol	: Cave	: 1
:10	:sous-sol	: Cave	: 1
:11	:sous-sol	: Cave	: 1
:12	:sous-sol	: Cave	: 1
:13	:sous-sol	: Cave	: 1
:14	:sous-sol	: Cave	: 1
:15	:sous-sol	: Cave	: 1
:16	:sous-sol	: Cave	: 1
:17	:sous-sol	: Cave	: 1
:18	:R-de-C	: Studio	: 44
:19	:R-de-C	: Magasin	: 79
:20	:R-de-C	: T1B1S	: 57
:21	:R-de-C	: T1B1S	: 73
:22	:1er	: Studio	: 42
:23	:1er	: Studio	: 42
:24	:1er	: T1B1S	: 53
:25	:1er	: T1B1S	: 58
:26	:1er	: T1B1S	: 65
:27	:2ème	: Studio	: 42
:28	:2ème	: Studio	: 42
:29	:2ème	: T1B1S	: 53
:30	:2ème	: T1B1S	: 58
:31	:2ème	: T1B1S	: 59
:32	:3ème	: T1B1S	: 62
:33	:3ème	: T1B1S	: 59
:34	:3ème	: T1B1S	: 46
:35	:3ème	: T1B1S	: 49
:	:	:	: <u>1.000</u>

CONVENTION CONCERNANT LA REUNION DES LOTS

Il est ici expressément convenu que dans le cas de réunions de plusieurs lots, le propriétaire à qui appartiendrait plusieurs lots voisins aurait la possibilité d'annexer les parties communes spéciales à ces lots pour les intégrer dans ses parties privatives, et de se fermer par une porte à ses frais et sans aggravation de ses charges, so l'autorité de l'architecte de la copropriété et après en avoir avisé le syndic de la copropriété, dans le cas de division de ces mêmes lots, il se verrait dans l'obligation de remettre les lieux en l'état.

CONVENTION CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES COMBLES

Il est ici précisé que certains appartements situés en dernier étage, peuvent avoir une partie de leur superficie occupée par des combles; dans ce cas, ils en auront la jouissance exclusive et privative et pourront être aménagés aux frais des copropriétaires, sous leur propre responsabilité et en faisant leur affaire des autorisations administratives requises.

De la même manière ils pourront éclairer ces parties de combles, rendues habitables, par des ouvertures semblables à celles qui existent déjà, à leur frais, sous leur propre responsabilité et après avoir demandé les autorisations administratives exigées.

Tout propriétaire ou locataire d'une boutique qui voudra modifier l'aspect extérieur de sa devanture devra solliciter l'obtention du permis de construire dans les formes réglementaires et soumettre ses plans à l'architecte de la copropriété.

DEUXIEME PARTIE
DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I
CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES
ET PARTIES COMMUNES
ARTICLE 7

GENERALITES

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation, commercial et professionnel.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infraction aux dispositions du présent règlement, dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des dites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit alléguée sa propre responsabilité.

Aucun copropriétaire ne pourra devant un tribunal saisir le juge de la sorte.

Le copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

ARTICLE 8
USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

1° Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot dont il aura l'usage exclusif à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination,

compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de l'article 7 ci-dessus.

2° Occupation

Les appartements et locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Ils seront principalement destinés à l'habitation bourgeoise, mais également à des activités commerciales et professionnelles.

Et sous réserve que les règlements l'autorisent et à condition que ces activités ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble. De même, le siège d'une société pourra y installer ses bureaux, si son personnel ne dépasse pas le nombre d'employés d'une profession libérale. Dans tous les cas ils feront leur affaire des autorisations administratives qui leur seront nécessaires.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis à vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis à vis des autres copropriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux.

Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La location en meublê par appartement entier est autorisée.

Les appartements et locaux ne devront pas

être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés,

3. Harmonie - Aspect -

I - Les portes, d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps et barres d'appui ——— bien que constituant des parties privatives ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'article précédent.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, et s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II - Il ne pourra être étendu de linge ni exposé aucun objet aux fenêtres ——— et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet, ainsi que cela est prévu ci-après.

III - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qu'il est dit ci-après. Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

4° Plaques professionnelles - Enseignes commerciales

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur la façade du bâtiment et sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic. En particulier les propriétaires des locaux à usage commercial ou professionnel pourront apposer des enseignes faisant connaître au public leur raison sociale.

5° Modifications intérieures - Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son appartement, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs, tel que cela a été expressément prévu dans la clause ci-dessus.

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux après en avoir averti le syndic qui pourra conseiller de les faire exécuter sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous aversements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux.

Quinze jours avant le début des travaux, le

copropriétaire devra en informer par lettre recommandée le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité, article 25 4° B.

6° Sécurité - Salubrité

1 - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables dans les locaux commerciaux, les celliers, garages et réserves est strictement prohibé.

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'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous blanches de nature à conserver l'excédant d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Toute pose de bacs à fleurs est interdite sur les fenêtres centrales de la cour.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritus ou immondices quelconques. Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

II - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, existant dans les locaux privés doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients.

Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet effet par le syndic.

7° Tranquillité

Les occupants quels qu'ils soient des locaux privés ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, télévision, magnétophones, etc., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements. Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans l'immeuble.

Il ne pourra être procédé à l'intérieur des locaux, à des travaux sur le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits et les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance, diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

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.

Les appareils électriques devront être anti-parasites.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal désagréable, de nature excessivement bruyant, nuisible.

Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées à condition qu'ils soient à l'extérieur des parties privatives portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée, notamment les halles d'entrée, les circulations intérieures avec leur moquette s'il y en a. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à ces travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage dans les parties communes.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

8° Dispositions diverses

A - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux

et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre appartement, qu'elle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter les réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, le ramonage des conduits de fumée ou cheminées, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et locaux de descente, etc...

B - En tout temps l'accès des appartements et locaux pour vérification d'état pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetterie, et découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires. En cas de fuite, le propriétaire de l'appartement où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire. Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Indépendamment des dispositions du 5° ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un appartement, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

C - Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privés, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communs, câbles électriques ou téléphoniques, etc..., devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

D - En cas d'absence prolongée tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic ou à une personne

connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

A défaut, 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.

ARTICLE 9

USAGE DES PARTIES COMMUNES

1- Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit il sera responsable dans les termes de l'article 7 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II de la troisième partie, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2- Encombrement

Nul ne pourra même temporairement encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les halls d'entrée, les paliers, escaliers et dégagements communs, devront être laissés libres en tout temps.

Notamment les halls d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

3° Aspect extérieur de l'immeuble

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Les antennes individuelles extérieures sont tolérées, par la suite et sur décision de l'assemblée des copropriétaires une antenne collective pourra être installée aux frais des copropriétaires. Le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire intéressé.

4° Services collectifs et éléments d'équipement

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eau usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° de l'article 8 ci-dessus.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5° Espaces Libres

Les halls d'entrée, ainsi que leurs aménagements et accessoires, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Il est interdit d'y laisser vagabonder les chiens et autres animaux domestiques dont les dégâts éventuels seraient automatiquement mis à la charge de leur gardien.

ARTICLE 10

DISPOSITIONS DIVERSES

1° - De façon générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative. Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, telle que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2° - Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie, et en outre d'une façon générale tous les usages d'une maison bien tenue.

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

3° - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4° - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part par écrit au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestion verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

CHAPITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

PRINCIPES

Le présent chapitre constitue l'état de répartition des charges.

ARTICLE 11

CHARGES GÉNÉRALES

Sous réserve des stipulations particulières de l'article 16 ci-après, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes directement ou indirectement aux parties communes et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

Tous les frais d'entretien, de réparation, de rénovation, de remplacement des branchements, appareils, installations et réseaux constituant des parties communes dont notamment les installations électriques et de gaz, y compris s'il y a lieu, la location, la pose et l'entretien des compteurs communs.

Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun.

Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, neiges et ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre I: de la quatrième partie ci-après.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seraient assujetties les parties communes de l'immeuble et celles afférentes aux parties privatives, tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes parts de copropriété contenues dans leurs lots, conformément au tableau de l'état descriptif de division ci-dessus.

ARTICLE 12

CHARGES D'ENTRETIEN DES BATIMENTS

Ces charges comprennent :

- Les frais de ravalement des façades, des clôtures délimitant la copropriété, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de peintures extérieures des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis des loggias, de chaque local ou appartement.

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de reconstruction, ou de remplacement relatifs aux éléments des parties du bâtiment, aux loggias, encore que celles-ci puissent faire l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit à l'article 16 ci-après, au gros oeuvre des escaliers, aux portes d'entrée.

- Les frais d'entretien, de réparation des toitures, des conduits de fumée, des ventilations diverses, des canalisations conduisant les eaux pluviales et généralement tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre y compris les frais de reconstruction.

- Les frais de réparation de toutes natures grosses ou mineures des bâtiments en leurs différents éléments dont notamment celles à faire aux gros murs, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux.

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des halls d'entrée et des escaliers permettant l'accès aux bâtiments.

Les frais d'électricité occasionnés par les minuterries.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux bâtiments.

Et généralement tous les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant les bâtiments et ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière aux termes du présent règlement.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment concerné conformément aux millièmes de copropriété spécifiques audit bâtiment.

ARTICLE 13

CHARGES D'ENTRETIEN DES CANALISATIONS

Ces charges comprennent :

Les dépenses de toute nature à effectuer aux tuyaux d'écoulement des eaux ménagères et usées et du tout à l'égout, aux conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, aux conduits de fumée, coffres et gaines, aux tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des salles de bains.

Ces charges seront supportées par les copropriétaires des locaux desservis par ces canalisations au prorata des millièmes des charges communes générales contenues dans ces lots ou au prorata des millièmes spécifiques au bâtiment si les locaux desservis ne dépendent que d'un même bâtiment.

ARTICLE 13 BIS

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS

Ces charges comprennent :

Les frais d'entretien, de ravalement et d'éclairage des cages d'escaliers et des paliers.

Les réparations nécessitées par l'usure des marches et contremarches recouvrant l'ossature des escaliers et s'il y a lieu des revêtements de moquettes, tapis, etc...

Les frais de nettoyage ou de peinture des portes paliers.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires des locaux desservis par ces escaliers au prorata des millièmes des charges communes générales contenues dans ces lots ou au

prorata des millièmes spécifiques au bâtiment si les locaux desservis ne dépendent que d'un même bâtiment.

ARTICLE 14

CHARGES D'EAU FROIDE

Chaque appartement devra être équipé d'un compteur d'eau individuel.

La différence de consommation entre les compteurs individuels et le compteur général sera, s'il y a lieu, répartie entre tous les copropriétaires au prorata des millièmes.

ARTICLE 15

DEPENSES DIVERSES

1° Ravalement et réfection générale

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tous les bâtiments.

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

2° Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages non imputables aux propriétaires mitoyens, se répartissant sur les éléments considérés de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

3° Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après, les travaux de toute nature et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contre partie, ceux-là seuls bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

4° Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

5° Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

6° Ramonage

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux s'il y a lieu, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

7° Dépenses afférentes aux parties priv

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilisation seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, ne imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

ARTICLE 16REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GAS

I - 1° Les copropriétaires verseront au syndic :

- a) une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale,
- 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.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement ou semestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 MARS 1967.

Il produira annuellement la justification par ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2° Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 JUILLET 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

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 précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II - 1° Les versements, en application des dispositions ci-dessus, devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 MARS 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2° Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3° Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part, les nus propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

4° Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou la diminuer par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie de ses droits divis ou indivis ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

CHAPITRE IIIOPERATIONS DIVERSESMUTATION DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES
LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967 relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

ARTICLE 17MUTATION DE PROPRIETE1^{er} Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires, du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967.

2^o Mutation entre vifs

I - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat, à titre d'avances ou de provisions -

L'acquéreur prendra notamment en charge dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au 11, le nouveau copropriétaire sera solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis à vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de ladite mutation.

11) Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

3° Mutation par décès -

1 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du

NEURS et au CREDIT FONCIER; dont la législation spéciale et les statuts dans ce cas devront être respectés.

ARTICLE 20

LOCATION - AUTORISATION D'OCCUPER

1 - Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant, des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

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

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

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.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée dans les conditions qui viennent d'être exposées.

II - 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.

ARTICLE 21

MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve s'il y a lieu des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, sous réserve du respect de la destination de l'immeuble.

Sous les mêmes conditions et réserves le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder les éléments détachés de leurs lots.

En conséquence les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

1° - Au syndic de l'immeuble, alors en fonction.

2° - Au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour qu'en soit effectué le dépôt de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

ARTICLE 22

ACTIONS EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIEADMINISTRATION DE L'IMMEUBLECHAPITREARTICLE 23GENERALITES

I - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

Il a qualité pour agir en justice pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 JUILLET 1965, du décret du 17 MARS 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

II - Il sera dénommé :

Il aura son siège à l'immeuble, il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'immeuble ou dans une autre commune limitrophe sur simple décision du syndicat.

III - Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

IV - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat dans les conditions ci-après exposées.

ARTICLE 24

ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

1 - Droit de vote

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblée composée par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités des voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965.

2 - Convocation des assemblées

1 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, éventuellement elle nommera le syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée, sur convocation du syndic.

II - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et

au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le trente juin au plus tard l'assemblée générale annuelle, ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

III - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

IV - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence au moins quinze jours avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également et dans le même délai être remises aux propriétaires contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, seront s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical s'il en existe un pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots, dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la Société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales ainsi qu'il est dit ci-dessus, au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

L'absence par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3 - Tenue des assemblées

I - Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son Président et éventuellement deux scrutateurs. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

Mais en aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre des voix dont ils disposent compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, sont conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, s'appliqueront.

III - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le Président, par le Secrétaire et éventuellement par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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

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

4 - Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

A - DÉCISIONS ORDINAIRES

I - Les copropriétaires, par voie de décision ordinaire statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs, de la façon la plus générale qu'il soit et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

En cas d'égalité des suffrages il est procédé à un second vote.

B - DÉCISIONS PRISES DANS LES CONDITIONS PARTICULIÈRES DE MAJORITÉ

I - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visés à l'article 25a, de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectés

tant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs qui pourraient être rendus nécessaires par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple de la transformation des locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc..)

II - Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article II du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées.

C - DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

1 - Les copropriétaires par voie de décision extraordinaire, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement, à l'exception des travaux visés aux b et e du paragraphe B ci-dessus.

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix.

5 - DISPOSITIONS DIVERSES

I - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965.

- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra à quelque majorité que ce soit imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que

ARTICLE 20

DESIGNATION

I - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, article 25° 4° 8 ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Dans les mêmes conditions il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intervention, trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime, lui ouvrira un droit à indemnisation.

II - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus :

exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part

du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

II - les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées. Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE II

SYNDIC

ARTICLE 75

GENERALITES

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le syndic suppléant s'il en existe un, ou par le Président du conseil syndical, à défaut, un administrateur provisoire sera désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

ARTICLE 27

POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

A - Entretien et travaux

I - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante.

- Il fera procéder au ramonage des conduits de fumée ou shunts (fussent-ils privés).

- Il engagera et congédiera le personnel nécessaire ainsi qu'il est dit ci après :

- Il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement rela-

tifs aux choses communes, aux éléments d'équipements communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve s'il y a lieu du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

II - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra alors obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi principalement des grosses réparations du bâtiment et des réfections ou renouvellements généraux des éléments d'équipements.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

III - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui que les a commencés, celui-ci aurait droit à une indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndic, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

IV - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs.

et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de l'article 25 du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B - Administration et gestion

1 - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion de l'administration de l'immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret N° 65.226 du 25 mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire qui s'imposent à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble, au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

ARTICLE 28

POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis à vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété, au besoin il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment il fera le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes ; dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

II - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes les administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun représentera le syndicat des copropriétaires :

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

b) Dans les actes d'acquisition ou d'affiliation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c) Pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition du publication.

condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire, toutes améliorations, telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Par contre la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatifs ne peut être réalisé par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payants par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE 32

I - La responsabilité du fait de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombe aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devant le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupants un appartement ou un local de l'immeuble).

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de reconstruction ou de réparation, etc..) le fonctionnement de ses éléments d'équipements ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III - En application des stipulations ci-dessus, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipements et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges, tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales, incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndicat.

IV - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront

ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (article 25 4° B):

D'une façon générale les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

II - Inexécution des clauses et conditions du règlement

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

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

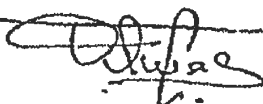
Le montant des dommages intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

III - Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du 17 mars 1967.

FAIT A. TOULOUSE

le 17 Décembre 1986



Le soussigné, notaire associé à TOULOUSE, certifie la présente copie contenue en soixante neuf pages exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition, destinée à recevoir la mention de publicité.

Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la SCI DU 4 AVENUE DES CHAMPS ELYSEES, le présent certificat est établi sur le vu d'une copie de l'immatriculation de cette Société au Registre du Commerce de TOULOUSE sous le numéro ladite copie délivrée par le Greffier dudit Tribunal de Commerce sous le numéro : D 339 182 354 (86 D 356) et répondant aux conditions exigées par l'article 5 du Décret 55-22 du 4 JANVIER 1955.

A TOULOUSE,

Le - 4 FEV. 1987



