

EM

2003 D N° 13528

Date: 14/11/2003

EDDI

Volume: 2003 P. N° 7897

B490

75,00

(pour l'établissement d'exp...)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaires : 15.00 EUR

Droits : 75.00 EUR

AD fcc

EDDI

DF&F

Dépôt pour centre du 12 FEVRIER 2004

n° 2004D 2162

Attestation rectificative vol 2004 P n° 1261

Le Conservateur

D.KOCH



Références : NBB/CDB

mm
parcelle
cpté

**REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

10, Avenue des Romains à Thonon-les-Bains

L'AN DEUX MILLE TROIS,

Le SIX NOVEMBRE,

A Thonon-les-Bains,

Maître Nadia BALLARA-BOULET, notaire à Thonon-les-Bains (Haute Savoie), Immeuble "Le Président" 1bis avenue des Tilleuls, soussignée.

A reçu en la forme authentique, le présent acte de REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION, à la requête de :

Monsieur Philippe-Albert Germain LEBLANC, responsable qualité, et Madame Ghalia ELKOUFANI, ouvrière, son épouse, demeurant ensemble à MORGES (SUISSE), Route de Lausanne, 35.

Nés, savoir :

Le mari à NOGENT SUR OISE (Oise), le 9 juillet 1949.

L'épouse à TIFLET (Maroc), le 1er janvier 1944.

Monsieur Philippe LEBLANC, divorcé en premières noces de Madame Danielle ANDRIEUX, par jugement du Tribunal de Grande Instance de SENLIS (OISE), en date du 3 janvier 1983,

Madame Ghalia ELKOUFANI divorcée en premières noces de Monsieur Didier RIGOLET, aux termes d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY (SEINE-SAINT-DENIS), en date du 19 mai 1983,

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LES ORMES (Vienne), le 21 juillet 1984, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Monsieur LEBLANC de nationalité Française.

Madame LEBLANC de nationalité Française.

Agissant en qualité de propriétaires des biens et droits immobiliers ci-après désignés présents.

Préalablement, ils exposent ce qui suit :

CECI EXPOSE

Le présent acte comprend :

TITRE 1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
 ET ORIGINE DE PROPRIETE..... page 2 à 3

TITRE 2 - REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES..... page 3 à 4
- CHAPITRE 2 - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES..... page 4 à 5
- CHAPITRE 3 - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE..... page 5 à 7
- CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE..... page 7 à 10
- CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES ET REGLEMENT
 DES CHARGES..... page 10 à 12
- CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES..... page 12 à 13

TITRE 3 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
 - TABLEAU RECAPITULATIF - PLANS..... page 13 à 15

TITRE 4 - PUBLICITE - POUVOIRS - FRAIS - ELECTION
 DE DOMICILE page 15 à 16

TITRE 1
DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
ORIGINE DE PROPRIETE

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Sur la commune de THONON-LES-BAINS (HAUTE-SAVOIE) :

Une propriété composée d'une maison d'habitation mitoyenne et d'un bâtiment, sise avenue des Aricoques, lieudit "les Aricoques", cadastrée à la section T sous le numéro 251, pour une contenance de 04 a 30 ca,

La maison comprenant :

- au sous-sol : chaufferie, chambre frigorifique, caves,
- au rez-de-chaussée : un appartement de type 4,
- au premier étage : un appartement de type 3 avec balcon,
- au second étage : un appartement de type 2 avec balcon,
- et combles au-dessus.

Le bâtiment comprenant trois places de stationnement couvertes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objets des présentes dépendent de la communauté existant entre les époux LEBLANC/ELKOUFANI par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur Gilbert Auguste VEUILLEZ, retraité, et Madame Nelly Jeannine BARDET, retraité, son épouse, demeurant à ARMOY (HAUTE-SAVOIE), sur la Villat suivant acte reçu par Maître BALLARA-BOULET, Notaire soussigné le 17 avril 2001.

Ladite acquisition est intervenue moyennant un prix payé comptant et quittancé.

Une copie authentique de l'acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de Thonon-les-Bains le 19 avril 2001 volume 2001P numéro 2640. κ

ORIGINE ANTERIEURE

Initialement, les biens dépendent de la communauté existant entre les époux VEUILLEZ/BARDET par suite des faits et actes suivants :

- le terrain : pour en avoir fait l'acquisition des Consorts SARTORE-GALLO, aux termes d'un acte reçu par Me THOME, Notaire à THONON-LES-BAINS (HAUTE-SAVOIE), le 10 juin 1959.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 750.000 francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de THONON-LÈS-BAINS (HAUTE-SAVOIE), le 30 juillet 1959, volume 757, n° 6.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été représenté.

- les constructions : pour les avoir fait édifier.

TITRE 2

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

- de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire,

- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,

- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier pour sa bonne tenue, son entretien, la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges,

- de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967,

- et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du n° 65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

CHAPITRE 2 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété,

- et le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever le bâtiment,
- le droit d'affouiller le sol,
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes,
 - les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes, (Une cloison séparant deux lots est mitoyenne),
 - les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...),
 - les menuiseries intérieures, y compris les portes palières,
 - les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants,
 - les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies,
 - les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
 - les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires),
 - l'installation électrique de chaque appartement depuis le compteur E.D.F.,
 - les installations téléphoniques,
 - les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot,
 - les vitrages, glaces, miroirs et vélux,
 - les châssis à tabatière,
 - la peinture des choses privées,
 - les papiers, tentures et décors,
 - et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux,
- Cette énumération est simplement énonciative et non limitative.

CHAPITRE 3 - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

Toutefois, l'exercice de profession libérale y compris sous forme de société commerciale est tolérée.

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire pourra disposer librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

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



EXTRAIT D'ACTE DE NAISSANCE

n° 000125 / 1949

**Le neuf juillet mil neuf cent quarante neuf
à treize heures
est né en notre commune
Philippe Albert Germain LEBLANC
du sexe masculin**

de André Albert LEBLANC
né à Paris 10e Arrondissement (Paris)
le 18 juillet 1904

et de Germaine Marie Elise SÉRET
née à Biarre (Somme)
le 16 décembre 1905.

Marié(e) à CREIL (Oise) le 24 juillet 1971 avec Danielle Céline Elise ANDRIEUX

Divorcé(e) de Danielle Céline Elise ANDRIEUX par Jugement du Tribunal
de SENLIS (Oise) rendu le 3 janvier 1983.

Marié(e) à LES ORMES (Vienne) le 21 juillet 1984 avec Ghalla ELKOUFI

Le 20 mai 2003
Extrait certifié conforme,
Pour le Maire, l'Officier délégué,



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

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

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

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

Occupation

Les appartements ne peuvent être occupés que bourgeoisement.

L'exercice d'une profession libérale est toutefois toléré dans les appartements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Il est interdit d'installer des bureaux commerciaux ou administratifs, dans l'ensemble immobilier.

Il est également interdit d'y installer des bureaux politiques et des lieux de culte.

Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont exclusivement affectés au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il ne peut y être effectué aucun lavage ni aucune opération d'entretien ou de réparation de voitures. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne peut y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs sonores est formellement interdit à tout moment.

Il est aussi interdit de faire tourner les moteurs des voitures, sauf pour les besoins des départs et arrivées.

Jardins à jouissance privative

Les copropriétaires des jardins à jouissance privative seront soumis aux obligations suivantes, lesquelles devront être vigoureusement respectées :

- l'entretien sera à la charge du copropriétaire exclusivement,
- la taille des haies sera d'une hauteur maximum de 1,60m sous réserve des dispositions d'urbanisme applicables,
- la possibilité de poser un grillage séparatif après accord du syndic sur le modèle,
- en cas de non-entretien, le syndic pourra intervenir aux frais du copropriétaire défaillant,
- la création de potager est rigoureusement interdite,
- aucun abris de jardin ne pourra être implanté,
- la plantation d'arbres à hautes tiges est strictement interdite sans l'accord de la copropriété.

HARMONIE DE L'IMMEUBLE

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

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

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

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

REPARATIONS DE L'IMMEUBLE

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de conduire ou faire ces travaux.

ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne connue du syndic ou au concierge s'il en existe un. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

MODIFICATIONS

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son lot. En cas de percement de gros murs de refend, il devra néanmoins faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires resteront à sa charge.

LOCATIONS

Les copropriétaires pourront louer leurs lots à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement.

RESPONSABILITE

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

CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

SYNDICAT

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'ensemble immobilier.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

SYNDIC

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Mr Philippe LEBLANC est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic professionnel doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut du respect de l'obligation ainsi faite, le mandat du syndic sera nul de plein droit.

CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, par délibération spéciale, de ne pas instituer de conseil syndical. Cette décision doit être prise à la majorité prévue par l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. La décision de l'assemblée

générale de créer un tel conseil syndical (après une première décision) pourra être prise à la majorité prévue par l'article 25 de la loi.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi doit arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier. Elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété. Faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

CONVOCATIONS

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'ensemble immobilier, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

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

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

REPRESENTATION

Un copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toute disposition contraire est réputée non écrite).

TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée. Les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiées conformes par le syndic.

QUORUM - MAJORITE

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité prévus aux articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, étant rappelé que :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété.

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés); celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant les matières énumérées audit article (article 25 - paragraphe a à g modifié) et celles énumérées audit article par la loi du 31 décembre 1985 (article 25 paragraphe h à j),

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24, en procédant à un second vote.

- la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, correspond à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les copropriétaires). Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes.

DECISIONS REQUERANT L'UNANIMITE

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

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VOTES PARTICULIERS

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'ensemble immobilier à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement communs seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces dépenses.

CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES ET REGLEMENT DES CHARGES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Charges générales communes spécifiques à chaque bâtiment

Outre les charges générales ci-dessus, des charges communes "spécifiques" seront affectés à chaque bâtiment conformément au tableau de répartition établi ci-après.

REGLEMENT DES CHARGES - FINANCEMENT

Les charges sont financées :

- Par une avance de trésorerie.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

- En cas de travaux de sauvegarde que le syndic doit faire entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'assemblée que le syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

- Par une ou des provisions spéciales correspondant au financement de travaux ou de dépenses votés par l'assemblée générale.

RECOUVREMENT ET DEPOT DES FONDS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement par le syndic de la copropriété.

Recouvrement

Pour le recouvrement de ces sommes, le syndic dispose, sans autorisation de l'assemblée, notamment de la procédure de saisie prévue par l'article 58 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et de la faculté d'opposition instituée par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Dépôt des fonds

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, de l'article 25-1 de la même loi, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités

relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

SURETES

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

INDEMNITES DE RETARD

Les sommes dues au syndicat portent intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile. L'intérêt est dû à compter de la mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cet intérêt de retard est dû comme les charges et recouvré de la même manière, avec les mêmes sûretés et garanties. En outre, les dépenses de toute nature, entraînées par le recouvrement des charges dues seront entièrement supportées par le copropriétaire défaillant, ainsi que tous dommages-intérêts.

INDIVISIBILITE - SOLIDARITE DES DEBITEURS

Les dettes dues au titre d'un lot à l'égard du syndicat sont indivisibles.

Le syndicat pourra en exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers seront solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des indivisaires.

Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront, de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le syndicat. Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code civil seront à la charge des héritiers.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers, d'un droit d'usufruit de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

MUTATION ENTRE VIFS

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification de la mutation faite au syndic.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à cette notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

MUTATION PAR DECES

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, de l'état des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité, a été établi par la SARL HAJER FRANCE, 1, Place de la Porte d'Allinges à EVIAN LES BAINS.

Un exemplaire de ce diagnostic technique est demeuré annexé aux présentes.

TITRE 3

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier de la copropriété est situé sur la commune de Thonon-les-Bains et est cadastrée section T sous le numéro 251, pour une contenance de 04 a 30 ca.

Il est divisé en sept lots numérotés de 01 à 07 inclusivement.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes et sont indiqués dans le tableau ci-après, à la colonne 05, qui fixe forfaitairement le nombre de millièmes attribués à chaque lot.

LOT NUMERO UN (01)

Ce lot comprend la jouissance exclusive et particulière d'une place de stationnement dans le bâtiment B au rez de chaussée.

Et les 330/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment B.

Et les 33/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

LOT NUMERO DEUX (02)

Ce lot comprend la jouissance exclusive et particulière d'une place de stationnement dans le bâtiment B au rez de chaussée.

Et les 320/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment B.

Et les 32/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

LOT NUMERO TROIS (03)

Ce lot comprend la jouissance exclusive et particulière d'une place de stationnement dans le bâtiment B au rez de chaussée.

Et les 350/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment B.

Et les 35/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

LOT NUMERO QUATRE (04)

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 4 du bâtiment A constitué de :

- au rez de chaussée deux dégagements, salon, cuisine, 3 chambres, wc, salle de bains, escalier d'accès au sous-sol attenant

- au sous-sol : deux caves.

Et la jouissance d'un jardinet côté avenue des Romains.

Et les 410/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment A.

Et les 369/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

LOT NUMERO CINQ (05)

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 3 avec balcon au premier étage du bâtiment A constitué de :

entrée avec dégagement, salon, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC.

Et les 319/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment A.

Et les 287/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO SIX (06)

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 2 avec balcon au second étage du bâtiment A constitué de :

entrée avec dégagement, cuisine, une chambre, salle de bains avec WC, comble d'une hauteur inférieure à 1,80m.

Et les 232/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment A.

Et les 209/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

LOT NUMERO SEPT (07)

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de comble d'une hauteur inférieure à 1,80m au second étage du bâtiment A.

Et les 39/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment A.

Et les 35/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

TABLEAU RECAPITULATIF

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

Ce tableau comprend :

- colonne 1 : numéro de lot,

- colonne 2 : bâtiment,

- colonne 3 : étage,

- colonne 4 : nature,

- colonne 5 : tantièmes généraux en millièmes,

- colonne 6 : tantièmes spéciaux en millièmes du bâtiment B,

- colonne 7 : tantièmes spéciaux en millièmes du bâtiment A.

N° de lot (1)	Bâtiment (2)	Etage (3)	Nature (4)	Tantièmes généraux (5)	Tantièmes Bât. B (6)	Tantièmes Bât. A (7)
01	Bât. B	RDC	Emplacement	33	330	

02	Bât. B	RDC	Emplacement	32	320	
03	Bât. B	RDC	Emplacement	35	350	
04	Bât. A	SS/RDC	Appartement - caves - jardin	369		410
05	Bât. A	1er	Appartement	287		319
06	Bât. A	2ème	Appartement	209		232
07	Bât. A	2ème	Combles	35		39
				1.000	1.000	1.000

PLANS

Sont annexés au présent acte, les documents suivants :

- un plan de situation de l'ensemble immobilier, objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété,
- un plan de chacun des lots

TITRE 4

PUBLICITE - POUVOIRS - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

PUBLICITE

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière ou au Livre Foncier, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront, selon le cas, publiés au Bureau des Hypothèques compétent, ou inscrits au Livre Foncier.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété seront supportés par les futurs copropriétaires au prorata des charges communes attachées à leurs lots.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Thonon-les-Bains.

LE PRESENT ACTE rédigé sur SEIZE pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :

Renvois : Néant
Mots rayés: Néant
Chiffres rayés: Néant
Lignes rayées: Néant
Barres tirées
dans les blancs: Néant

Le notaire soussigné :

- certifie conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière, le présent document hypothécaire, établi sur 14 pages, et ne comportant aucun renvoi ni mots nuls. /

- certifie que l'identité complète des parties dénommées aux présentes, lui a été régulièrement justifiée par la production des extraits d'acte de naissance. /



A handwritten signature in black ink, appearing to be "N. Ballara-Boulet".