100304901 /BO/AC/

L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE QUATORZE AVRIL

A EVIAN LES BAINS (Haute-Savoie), 1, avenue Jean Léger, au siège de

l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître BAUD Olivier, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Olivier BAUD et Bernadette NEUVECELLE», titulaire d'un Office Notarial à EVIAN LES BAINS (Haute Savoie), 1, avenue Jean Léger,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCCV VALLEES 2015**, société civile de construction vente, au capital de 1000 €, dont le siège est à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), Chez ANAHOME IMMOBILIER 41 Rue Garibaldi, identifiée au SIREN sous le numéro 812075125 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représentée par :

La société dénommée ANAHOME IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 1.535.000,00 euros, dont le siège social est situé à LYON (69006), 41 rue Garibaldi, identifiée au SIREN sous le numéro 521.311.274 et immatriculé au Registre du Commerce de LYON

Agissant en sa qualité de Gérante de ladite société, nommée à cette fonction aux termes de l'article 20 des statuts constitutifs en date du 1er juin 2015, sans changement depuis

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 20 desdits statuts constitutifs.

La société ANAHOME MMOBILIER est elle-même représentée par Monsieur Pierre NALLET, demeurant à LYON (69006), 17 Rue Duquesne,

Agissant en sa qualité de Président de ladite société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 35 des statuts de ladite société

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts susvisés.

Monsieur Pierre NALLET est ici absent mais représenté par Monsieur Cyrille PEIGNEY, Directeur Développement, demeurant professionnellement à LYON (69006), 41 Rue Garibaldi, ayant tous pouvoirs aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LYON du 23 mars 2016, demeurée annexée aux présentes.



A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble à construire dénommé :

COEUR ANNEMASSE

Par la SCCV VALLEES 2015, sur un terrain situé à ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE), 33 Route des Vallées.

PREAMBULE

I. - 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 n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE.

Monsieur Didier CANEL, géomètre-expert à EVIAN LES BAINS (74500), Le Majestic, 1 Avenue de Neuvecelle, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans un rapport justificatif de calcul des quotes-parts de parties communes et répartition des charges contenu dans l'état descriptif de division établis par ses soins le 8 janvier 2016 et demeurés annexés aux présentes.

- 2°/ De déterminer les éléments de l'IMMEUBLE qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).
- 3°/ De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.
 - 4°/ D'organiser l'administration de l'IMMEUBLE.
- II. Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

$\mathsf{PLA}(\mathsf{N})$ and the second section $\mathsf{PLA}(\mathsf{N})$

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE **IMMOBILIER**

<u>CHAPITRE I</u>: DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u>: DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT

DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE III: DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES

PRIVATIVES

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV: CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET

<u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VI: MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS -

HYPOTHEQUES

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII: SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE VIII: SYNDIC

CHAPITRE IX : CONSEIL SYNDICAL

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS -**SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X: AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS

CHAPITRE XI: RISQUES CIVILS - ASSURANCES

CHAPITRE XII: INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE à édifier sur un terrain situé à ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE), 33 Route des Vallées

Et cadastré :

- Section B, numéro 2724, lieudit MALBRANDE NORD, pour une contenance de onze ares soixante-sept centiares (00ha 11a 67ca).
- Section B. numéro 4469, lieudit ROUTE DES VALLEES, pour une contenance de quarante-huit centiares (00ha 00a 48ca).

Soit une contenance totale de 12 ares 15 centiares.

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier, objet des présentes, sera composé d'un bâtiment, qui sera constitué de deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages, avec cours, accès et espaces communs.

Ce bâtiment comprendra, après achèvement :

- au 2ème sous-sol : une rampe d'accès pour le 1er sous-sol, un escalier, une cage d'ascenseur, quinze garages et deux places de parking,
- au 1er sous-sol : une rampe d'accès, une rampe d'accès au 2ème sous-sol, deux escaliers, une cage d'ascenseur, une aire de stationnement deux roues, vingt-etun garages et deux places de parking,
- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un local poubelles, un sas, une aire deux roues, un hall, une cage d'ascenseur, deux escaliers, trois appartements
- au 1er étage : un palier, un escalier, une cage d'ascenseur, six appartements
- appartements - au 3eme étage :

- au 2eme étage :

- appartements
- au 4eme étage appartements

un palier, un escalier, une cage d'ascenseur, sept

n palier, un escalier, une cage d'ascenseur, sept

uh palier, un escalier, une cage d'ascenseur, sept



CINQUIEME PARTIE

- -au 5ème étage : un palier, un escalier, une cage d'ascenseur, sept appartements
- au 6eme étage : un palier, un escalier, une cage d'ascenseur, trois appartements.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE -- PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mentions les documents suivants :

- Les plans du dossier de demande de permis de construire, établis par la société d'architecture NEWA, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100), 20 Rue Octavie, savoir :
 - un plan de situation du terrain,
 - un plan de masse de l'existant,
 - un plan de masse des constructions à édifier,
 - un plan en coupe du terrain et de la construction,
 - une notice architecturale,
 - un plan façades Sud,
 - un plan façades Nord,
 - un plan Pignon Est,
 - un plan Pignon Ouest.
 - un plan des toitures,
 - deux photos d'insertion,
 - deux photographies du terrain dans l'environnement proche,
 - deux photographies du terrain dans le paysage lointain,
 - le tableau des surfaces de plancher des logements créés,
 - trois photos du bâtiment à démolir,
 - un plan rez-de-chaussée,
 - un plan du sous-soi -1,
 - un plan du sous-sol -2.
- Les plans annexés à l'état descriptif de division, établis par Monsieur Didier CANEL, géomètre-expert à EVIAN LES BAINS (74500), Le Majestic, 1 Avenue de Neuvecelle, savoir :
 - plan de masse,
 - plan du rez-de-chaussée,
 - plan du niveau R+1,
 - plan du niveau R+2,
 - plan du niveau R+3,
 - plan du niveau R+4,
 - plan du niveau R+5,
 - plan du niveau R+6,
 - plan du sous-sol -1,
 - plan du sous-sol -2.
- Les plans d'exécution, réduits au format A3, établis par la société d'architecture NEWA, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100), 20 Rue Octavie, savoir :
 - plan de masse,
 - plan du sous-sol -1,
 - plan du sous-sol -2.
 - plan du rez-de-chaussée,
 - plan du niveau 1.
 - plan du niveau 2,
 - plan du niveau 3.
 - plan du niveau 4,
 - plan du niveau 5,
 - plan du niveau 6,

- plan des toitures,
- plan coupes AA,
- plan coupes BB,
- plan coupes CC,
- plan des façades.

PERMIS DE CONSTRUIRE

La SCCV VALLEES 2015 déclare qu'un permis de construire a été délivré par le Premier Adjoint, pour le Maire de la Commune d'Annemasse, suivant arrêté en date du 29 octobre 2014, sous le numéro PC 074012 14 H0005, au bénéficie de la société H2M, et autorisant une nouvelle construction - construction d'un bâtiment d'habitat collectif de 40 logements et parking souterrain, pour une surface de plancher créée de 2.429 m².

Suivant arrêté délivré par le Premier Adjoint, pour le Maire de la Commune d'Annemasse, le 31 août 2015, sous le numéro PC 074012 14 H0005 T01, le permis de construire susvisé a été transféré au bénéfice de la SCCV VALLEES 2015.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de trois

procès-verbaux de constat d'affichage établis, savoir :

- les deux premiers, par Madame Corinne THUILLIER, agissant pour le compte de la SELARL Christophe HANIFI, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice dont le siège est sis à ANNEMASSE (74100), 11 Rue du Docteur Coquand, l'un en date du 12 novembre 2014 et l'autre en date du 12 décembre 2014;

- et le troisième, par Maître Christophe HANIFI, Huissier de Justice Associé au sein de la SELARL Christophe HANIFI, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice dont le siège est sis à ANNEMASSE (74100), 11 Rue du Docteur Coquand, le 16 ianvier 2015.

Lesquels procès-verbaux d'affichage constatent l'affichage sur le terrain, dudit permis de construire.

Suivant trois procès-verbaux de constat d'affichage établis, savoir :

- l'un, par Madame Corinne THUILLIER, agissant pour le compte de la SELARL VIATORES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice dont le siège est sis à ANNEMASSE (74100), 11 Rue du Docteur Coquand, le 11 septembre 2015,

- et les deux autres, par Maître Christophe HANIFI, Huissier de Justice Associé de la SELARL VIATORES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice dont le siège est sis à ANNEMASSE (74100), 11 Rue du Docteur Coquand, l'un en date du 12 octobre 2015 et l'autre en date du 13 novembre 2015,

Il a été constaté l'affichage sur le terrain, du transfert du permis de construire susvisé.

En outre, une attestation délivrée par la Mairie d'Annemasse, en date du 3 mars 2015, certifie que le permis de construire :

- a fait l'objet d'un recours gracieux reçu en mairie le 2 janvier 2015 et rejeté par courrier en date du 23 février 2015,

- et n'a pas fait, à ce jour, l'objet d'un recours contentieux, ni retrait administratif, ni déféré préfectoral.

Suivant procès-verbal de constat dressé, les 16 et 17 février 2015, par Maître Fanny LOMBARD, Huissier de Justice salarié au sein de la SCP Franck MAZOYER, 34 Boulevard Maréchal Foch à GRENOBLE (Isère), il a été constaté notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

"Certifions nous être rendu le 16 Février 2015 à 11 heures 25, au Tribunal

Administratif de GRENOBLE (Isère), en ladite ville, 2 Place de Verdun.

Là étant, nous trouvons Madame MOYET Chantale, assistante greffier, à qui nous déclinons nos nom, prénoms, et qualité.

d

Nous lui demandons la possibilité de consulter les registres permettant de constater l'existence ou non d'un recours éventuellement formé à rencontre du permis de construire n° PC 07401214 H0005 du 29 octobre 2014.

Cette personne nous expose, tout d'abord, que les recours sont enregistrés en informatique et elle ajoute qu'une recherche peut être effectuée avec le nom de la personne ayant déposé la demande de permis. Nous lui communiquons les noms suivants : H2M et MARTIN Maurice pour les besoins de la recherche.

Après consultation informatique, elle nous indique qu'aucun recours n'a été enregistré dans la base de données à la date de ce Jour à l'encontre de ce permis, sauf enregistrement tardif (article R60Q-2 du Code de l'Urbanisme).

Nos opérations étant temporairement terminées, nous nous retirons.

Après compléments d'information de la part de notre exposante, nous nous rendons à nouveau le 17 février 2015 à 10 heures 46, au Tribunal Administratif de Grenoble, en ladite ville, 2 Place Verdun,

Là étant, nous trouvons Madame LEROUX Danielle, chargée d'accueil, à qui nous déclinons nos nom, prénoms, et qualité.

Nous lui demandons la possibilité de consulter une nouvelle fois les registres permettant de constater l'existence ou non d'un recours éventuellement formé à rencontre du permis de construire n° PC 074012 14 H0005 du 29 octobre 2014.

Elle nous confirme, tout d'abord, que les recours sont enregistrés en informatique et elle ajoute qu'une recherche peut être effectuée sur le nom de la commune concernée.

Nous lui indiquons que le permis a été délivré par la Commune d'ANNEMASSE (74),

Après recherches, elle nous indique que plusieurs contentieux sont en cours, Puis elle affine la recherche en indiquant les noms suivants : H2M et MARTIN Maurice.

Après recherches, elle nous indique qu'aucun recours n'a été enregistré à la date de ce jour sur ce permis, sous réserve d'envoi ou d'enregistrement tardif (article R600-2 du Code de l'Urbanisme)."

Par courrier en date du 23 avril 2015, le Tribunal Administratif de Grenoble a communiqué à la société H2M une copie de la requête présentée par Madame Chantal HUMBERT, enregistrée le 21 avril 2015 sous le numéro 1502464-1.

Suivant ordonnance du 21 septembre 2015, rendue par le Tribunal Administratif de GRENOBLE, il a été ordonné suite à la requête susvisée, ce qui suit littéralement retranscrit :

"<u>Article 1^{er}</u>: La requête est rejetée. <u>Article 2</u>: Mme Chantal Humbert, M. Bernard Humbert, Mme Marie-Claude Taylor, M. Steve Taylor et M. Gregory Taylor verseront la somme de 1000 euros à la commune d'Annemasse et la somme de 1000 euros à la société H2M au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à Mme Chantal Humbert, à M. Bernard Humbert, à Mme Marie-Claude Taylor, à M. Steve Taylor, à M. Gregory Taylor, à la commune d'Annemasse et à la société H2M."

Un recours en annulation formulé devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE a été rejeté suivant ordonnance du 21 septembre 2015. Une copie de la requête et de l'ordonnance sont demeurées annexées aux présentes.

Suivant courrier du Tribunal Administratif de Grenoble du 26 janvier 2016, demeuré annexé aux présentes, il résulte, notamment, ce qui suit littéralement retranscrit:

"Suite à votre télécopie en date du 22 janvier 2016 et après consultation du registre informatique, il ne semble pas, à ce jour, que le tribunal ait été saisi d'une pourvoi en cassation dans ce dossier.

Toutefois cette information n'engage pas le Tribunal dès lors qu'un pourvoi a pu être adressé sans qu'il en ait encore eu connaissance."

Une attestation délivrée par la Mairie d'Annemasse le 20 janvier 2016 certifie l'absence de recours, retrait administratif et déféré préfectoral à l'encontre de l'arrêté de transfert de permis de construire, susvisé, à la date d'établissement de ladite attestation.

Suivant télécopie du Tribunal Administratif de GRENOBLE en date du 19 janvier 2016, il résulte, notamment, ce qui suit littéralement retranscrit :

"Vous avez interrogé le Tribunal afin de savoir si un recours avait été enregistré contre un permis de construire. J'ai le regret de vous indiquer qu'il ne m'est pas possible de répondre à votre demande. En effet, compte tenu des incertitudes qui peuvent affecter l'identité exacte des parties et de la possibilité qu'un recours ait été formé devant une autre juridiction administrative et non encore transmis au tribunal administratif de Grenoble, je ne suis pas en mesure de vous indiquer de façon certaine si le permis de construire n° PC 07401214H005 T01 fait l'objet d'un recours contentieux.

A priori, rien à ce jour sur registre informatique."

Un exemplaire des pièces susvisées est demeuré annexé à un acte reçu ce jour par le notaire soussigné.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est demeurée annexée aux présentes, délivré le 3 février 2016, sous le numéro CU 074012 16 H0010, par l'autorité administrative compétente a révélé :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

"Cadre 2 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Annemasse approuvé le 24/01/2008, modifié le 20/11/2008, le 24/09/2009, le 24/03/2011, le 31/05/2012, le 26/01/2014 et le 20/01/2015.

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s):

UD : Zone de centre-ville

Cadre 3: SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Néant

Cadre 4: DROIT DE PREEMPTION

Le terrain de la demande est situé à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5: AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Terrain affecté par le b**f**uit d'infrastructures de transports terrestres classées par arrêté préfectoral n° 2011279-0016 du 06/10/2011 : voie classée en catégorie 4.

Terrain affecté par une marge de recul inscrite au plan de zonage du PLU Le secteur est soumis à orientation d'aménagement n°11 « Rte des Vallées » La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4).

Cadre 6: RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRA ((ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

TAXEŚ



Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- part communale : 5%

- part départementale : 2,5%

Redevance d'archéologie préventive : 0,4%

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme);

[...]

Participations préalablement instaurées par délibération.

[...] Participation au financement du réseau d'assainissement collectif."

Une copie de la pièce n° 3 (OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 11 - ROUTE DES VALLEES) de la Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme est demeurée annexée aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'IMMEUBLE conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, le 14 février 2011, est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 19 novembre 2001.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité moyenne (4).

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation, en date du 8 mars 2016, de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) est demeurée annexée aux présentes.
- La consultation, en date du 8 mars 2016, de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) est demeurée annexée aux présentes.
- La consultation, en date du 8 mars 2016, de la base de données GEORISQUES est demeurée annexée aux présentes.
- La consultation, en date du 8 mars 2016, de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire est demeurée annexée aux présentes.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

La SCCV VALLEES 2015 est propriétaire de l'immeuble objet des présentes, par suite de l'acquisition gu'elle en a faite de :

Monsieur Gilles Daniel DAL ZOTTO, né à ANNEMASSE (74100), le 29 mars 1952, et Madame Martine Andrée BLANC, son épouse, née à VINZIER (74500), le 29 septembre 1956

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier BAUD, notaire à EVIAN LES BAINS, le 3 février 2016,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Monsieur et Madame DAL ZOTTO étaient propriétaires dudit IMMEUBLE par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

- Mademoiselle Huguette Adèle BRUN, célibataire, née à ANNEMASSE (74100), le 23 septembre 1943,

- Suzanne Blanche BRUN, épouse de Monsieur Michel Léon JOLY-POTTUZ, né à ANNEMASSE, le 5 septembre 1947

- Madame Georgette Raymonde BRUN, épouse de Monsieur Gilbert Jean-Louis CHARRIERE, née à ANNEMASSE, le 16 octobre 1951,

Suivant acte reçu par Maître Xavier FAVRE, notaire à ANNEMASSE, le 28 septembre 2001,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 22 octobre 2001, volume 2001P, n° 15251.

Concernant la parcelle figurant au cadastre sous le numéro 2724, qui provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 486 :

Originairement, cet immeuble appartenait en propre à Monsieur Louis Urbain BRUN, ci-après nommé, pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE, le 3 avril 1962, contenant :

Maître Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE, le 3 avril 1962, contenant :
PARTAGE PARTIEL entre lui et Monsieur André Michel BRUN, né à
ANNEMASSE, le 12 août 1918, de biens dépendant de la succession de Madame Léa

A

Marie MOLLAND, veuve de Monsieur Jules BRUN, leur mère, née à LA MURAZ, le 17 février 1887.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 14 juin 1962, volume 2625, numéro 13.

Concernant la parcelle figurant au cadastre sous le numéro 4469 qui provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 491 :

Originairement, cet immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Louis BRUN et Madame Eva VILLENEUVE, ci-après nommés, pour l'avoir reçu à titre d'échange, de Monsieur Fernand René Charles GIRARD, demeurant à MONTELIMARD, né à ANNEMASSE, le 10 juin 1914,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves NONON, notaire à ANNEMASSE, le 30 août 1982.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, 30 septembre 1982, volume 8446, n° 18.

L'immeuble cédé en échange appartenait à Monsieur et Madame BRUN, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc FAVRE, suppléant notaire à ANNEMASSE, le 13 février 1978, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 9 mars 1978, volume 1879, n° 39.

Il est ici précisé qu'aux termes de cet acte, il a été notamment, stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

"En outre, et comme condition particulière Monsieur et Madame BRUN comparants, déclarent expressément renoncer à tous droits et servitude de passage pouvant leur profiter sur la parcelle de terrain appartenant à Monsieur GIRARD.

Ils s'engagent en outre à faire reconstruire à leur frais le long de la nouvelle limite de séparation de leur propriété, un mur de séparation.

D'autre-part, Monsieur GIRARD s'engage à faire déplacer le panneau publicitaire "RECORD", qui se trouve sur l'emplacement de la parcelle cédée par Monsieur et Madame BRUN, pour le faire poser dans sa propriété le long du mur que construiront Monsieur et Madame BRUN ainsi qu'ils s'y sont engagés ci-dessus.

Et Monsieur GIRARD se trouve expressément subrogé à Monsieur et Madame BRUN pour l'exécution des clause et conditions du bail de ce panneau publicitaire du 26 Juin 1980, enregistré à LYON le 7 Juillet 1980, il déclare en tant que de besoin, le connaître parfaitement et vouloir en faire son affaire personnelle."

Décès de Madame Eva Maria Alexandra BRUN née VILLENEUVE

Madame Eva Maria Alexandra VILLENEUVE, en son vivant épouse de Monsieur Louis Urbain BRUN, qui demeurait à ANNEMASSE, 33bis Route des Vallées, née à ANNEMASSE, le 15 avril 1917, est décédée à REIGNIER, le 30 mai 1991, dans les dispositions d'une donation entre époux reçue par Maître ACHARD, notaire à REIGNIER, le 27 avril 1976, enregistrée, aux termes de laquelle elle a légué à son mari la plus forte quotité disponible permise entre époux.

Elle a laissé pour recueillir sa succession :

Monsieur Louis Urbain BRUN, son conjoint, avec lequel elle était mariée sans contrat à la mairie d'ANNEMASSE, le 19 avril 1941.

Usufruitier légal du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code civil, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice plus étendu des dispositions de dernières volontés ci-dessus analysées.

Et pour seules héritières réservataires :

- Madame Huguette BRUN
- Madame Suzanne BRUN
- Madame Georgette BRUN

Susnommées

Ses trois enfants issues de son union avec Monsieur Louis BRUN, héritières ensemble pour la totalité, soit divisément pour Un/tiers chacune, sauf les droits revenant au conjoint survivant.

Ce décès et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître FAVRE, notaire susnommé, le 23 octobre 1991.

Décès de Monsieur Louis Urbain BRUN

Monsieur Louis Urbain BRUN, en son vivant, veuf de Madame Eva Marie Alexandra VILLENEUVE, qui demeurait à ANNEMASSE, 33bis Route des Vallées, né à ANNEMASSE, le 22 février 1909, est décédé à AMBILLY, le 11 juillet 1994, sans dispositions testamentaire connue et en laissant pour recueillir sa succession, ses trois enfants sus-nommées, héritières ensemble pour la totalité, soit divisément pour un tiers chacune.

Ces décès et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Xavier FAVRE, notaire susnommé, le 7 décembre 1994.

L'attestation de propriété constatant la transmission des droits réels immobiliers dépendant de ladite succession, a été établie suivant acte revu par Maître Xavier FAVRE, notaire susnommé, le 28 décembre 1994, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 13 février 1995, volume 95P, numéro 2532.

Une attestation de propriété complémentaire, après les décès de Madame Eva Maria Alexandra VILLENEUVE et de Monsieur Louis Urbain BRUN, a été dressée, le 28 septembre 2001, par Maître FAVRE, notaire susnommé, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 22 octobre 2001, volume 2001P, n°15250.

Plus antérieurement,

* L'immeuble cadastré anciennement sous le numéro 486 était la propriété de Madame Léa Marie MOLLANO, veuve de Monsieur Jules BRUN, née à La Muraz, le 17 février 1887, pour lui avoir été attribués, avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par Me Edouard ANDRIER, notaire à Annemasse, en date du 1er février 1945 qui contenait partage entre elle et Messieurs Louis Urbain et André Michel BRUN, ses fils, susnommé, tant des immeubles dépendant de la communauté qui avait existé entre Monsieur Jules BRUN et Léa Marie MOLLAND, que de la succession de Monsieur Jules BRUN, père de Messieurs Louis Urbain et André Michel BRUN, en son vivant propriétaire demeurant à Annemasse, route des Vallées, où il est décédé le 29 novembre 1941, après avoir aux termes de son testament fait en la forme olographe, en date à Annemasse, du 10 octobre 1941, déposé après l'accomplissement des formalités légales, au rang des minutes de Me LACHAT, notaire à Reignier, le 3 mars 1942, légué à son épouse survivante tout ce que la loi lui permettait de disposer en sa faveur, notamment de la jouissance de la maison toute entière

Monsieur Jules BRUN a laissé pour recueillir sa succession,

1°- son épouse survivante, Madame Léa Marie MOLLAND, commune en biens et usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession, en vertu de l'ancien article 767 du code civil, sauf confusion avec le legs résultant du testament ci-dessus analysé,

2°- et pour seuls héritiers légaux, conjointement pour le tout, soit divisément chacun pour moitié, ses deux enfants, Messieurs Louis Urbain et André Michel BRUN.

Ce partage a été consenti sans soulte ni retour, et a été transcrit au bureau, des hypothèques d'Annecy, le 10 mars 1945, volume 1589, n° 63.

- * L'immeuble cadastré anciennement sous le numéro 491 appartenait, en propre, à Monsieur Fernand René Charles GIRARD, époux de Madame Germaine SAINSOT, né à ANNEMASSE, le 10 juin 1914, par suite de l'attribution qui lui en avait été faite, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître Edouard ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 16 mars 1953, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 16 avril 1953, volume 1879, n° 39, contenant :
- * Donation : par Madame DUCOING Alice Antonie Marie, commerçante, veuve en premières noces de Monsieur GIRARD Marc Paul et en deuxièmes noces de Monsieur RAMEL Marcelin Joseph, demeurant à ANNEMASSE, 4 Rue du Docteur Favre, à ses trois enfants seuls issus de son union avec Monsieur GIRARD, savoir :
- Monsieur Henri Charles Marc GIRARD, époux de Madame PRAUD Marie-Thérèse, né à ANNEMASS le 16 mai 1912, - Monsieur Fernand René Charles GIRARD, susnommé,



- et Madame Annette Marie Félicie, épouse de Monsieur Félicien Paul Auguste SENTHILLE, née à ANNEMASSE
 - * Et partage entre les donataires.

Ce partage a été consenti et accepté, sous les charges et conditions habituelles et de droit en pareille matière, et sous diverses réserves au profit de la donatrice qui se trouve aujourd'hui sans objet par suite de son décès survenu le 17 septembre 1970.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition par la société requérante, ci-dessus visé, il a été, notamment, stipulé au paragraphe "Rappel de servitudes", ce qui suit littéralement retranscrit :

- " Le VENDEUR précise que l'immeuble présentement vendu est grevé des servitudes ci-après :
- * Une servitude de passage créée aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE, le 3 avril 1962, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 juin 1962, volume 2625, n° 13, ci-après littéralement retranscrite :
- "a) Qu'une partie de la cour est frappée sur un are quatre vingt un centiares, d'une servitude de passage au profit des propriétaires voisins."
- * Une servitude de passage créée aux termes de l'acte reçu par Maître Xavier FAVRE, notaire susnommé, le 28 septembre 2001, susvisé, ci-après littéralement retranscrite :

"RESERVE DE DROIT DE PASSAGE

Les Consorts BRUN vendeurs, se réservent expressément sur la parcelle numéro 2724, faisant l'objet de la présente vente (FONDS SERVANT) un droit de passage à talon, au profit de l'immeuble cadastré sous le numéro 488 (FONDS DOMINANT) à leur appartenant pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Louis BRUN, ainsi qu'il est dit ci-après, afin de leur en permettre l'accès.

Cette servitude s'exercera sur la partie Nord-Est de la parcelle n° 2724 et permettra uniquement la desserte agricole et de jardin de l'immeuble 488.

Il est bien entendu, qu'en cas de vente de cette parcelle, elle ne pourra bénéficier de cette servitude d'une manière plus étendue que celle prévue ci-dessus.

Si elle devait avoir une destination urbaine, le droit de passage devra être créé à un autre endroit, les parties étant conscientes que la configuration des immeubles existants, ne permet par un usage plus important de cette servitude de passage.

Cette servitude est concédée à titre purement et gratuit."

- * L'immeuble est grevé d'une servitude de passage bénéficiant aux parcelles numéros 487, 483 et 484, sans que cette servitude ne résulte d'acte notarié antérieur, mais plutôt d'usage.
- * L'immeuble est concerné par des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Annemasse.

L'ACQUEREUR déclare être informé de l'existence des servitudes ci-dessus visées et s'engage à les respecter.

Le VENDEUR précise, également, que l'immeuble vendu est affecté par le bruit d'infrastructures de transports terrestres classées par arrêté préfectoral n° 2011279-0016 du 06/01/2011 : voie classée en catégorie 4."

Le représentant de la SCCV VALLEES 2015 déclare que les servitudes de passage susvisées, ont été matérialisées sous hachures rouges au plan de masse de la copropriété COEUR ANNEMASSE, annexé aux présentes.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voirie de la copropriété, à titre gratuit, au bénéfice des parcelles voisines cadastrées :

- Section B, numéro 483, lieudit "MALBRANDE NORD", d'une contenance de cinq ares soixante-quinze centiares (05a 75ca)

- Section B, numéro 484, lieudit "ROUTE DES VALLEES", d'une contenance de trois ares soixante-dix-huit centiares (03a 78ca)

- Section B, numéro 487, lieudit "MALBRANDE NORD", d'une contenance de quatre ares quarante centiares (04a 40ca)

- Section B, numéro 488, lieudit "MALBRANDE NORD", d'une contenance de dix ares quatre-vingt-sept centiares (10a 87ca)

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en lots 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 les quotes-parts indivises des parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'IMMEUBLE sera divisé en QUATRE-VINGTS (80) lots numérotés de 1 à 80.

DESIGNATION DES LOTS

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Lot numéro un (1):

Un appartement, portant le numéro 0.1 au plan, situé au rez-de-chaussée du bâtiment et comprenant : une terrasse, une cuisine ouverte sur séjour avec placard, une salle de douche avec WC.

Avec les quinze millièmes (15 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro deux (2):

Un appartement, portant le numéro 0.2 au plan, situé au rez-de-chaussée du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour, un dégagement, un WC, une salle de bains, trois chambres dont une avec placard et une avec salle de douche avec WC, une terrasse côté Sud avec jardin privatif et une terrasse côté Nord avec jardin privatif et rangement

Avec les quarante et un millièmes (41 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-six millièmes (36 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trois (3):

Un appartement portant le numéro 0.3 au plan, situé au rez-de-chaussée du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour, un dégagement avec placard, un WC, une salle de bains, une salle de douche, trois chambres dont deux avec placard, une térrasse côté Sud, un jardin privatif côté Nord et rangement

Avec les trente-huit millièmes (38 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-six millièmes (36 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

AU PREMIER ETAGE

A

Lot numéro quatre (4):

Un appartement portant le numéro 1.1 au plan, situé au 1er étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains et deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cing (5):

Un appartement portant le numéro 1.2 au plan, situé au 1er étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard et une avec balcon

Avec les vingt-sept millièmes (27 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-sept millièmes (27 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro six (6):

Un appartement portant le numéro 1.3 au plan, situé au 1er étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une chambre et une salle de douche avec WC

Avec les seize millièmes (16 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro sept (7):

Un appartement portant le numéro 1.4 au plan, situé au 1er étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard

Avec les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro huit (8):

Un appartement portant le numéro 1.5 au plan, situé au 1er étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, deux dégagements avec placard, une salle de douche avec WC et une chambre avec placard

Avec les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro neuf (9):

Un appartement portant le numéro 1.6 au plan, situé au 1er étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

AU DEUXIEME ETAGE

Lot numéro dix (10):

Un appartement portant le numéro 2.1 au plan, situé au 2ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des

parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro onze (11):

Un appartement portant le numéro 2.2 au plan, situé au 2ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, un dégagement, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, une salle de douche avec WC

Avec les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties

communes générales.

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro douze (12):

Un appartement portant le numéro 2.3 au plan, situé au 2ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC, une chambre avec placard

Avec les seize millièmes (16 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties

communes générales.

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro treize (13):

Un appartement portant le numéro 2.4 au plan, situé au 2ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une chambre et une salle de douche avec WC

Avec les seize millièmes (16 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties

communes générales.

Et les quinze millièmes (15 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quatorze (14):

Un appartement portant le numéro 2.5 au plan, situé au 2ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains et deux chambres dont une avec placard

Avec les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) de la propriété du sol et des

parties communes générales.

Et les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quinze (15):

Un appartement portant le numéro 2.6 au plan, situé au 2ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, deux dégagements avec placard, une salle de douche avec WC, une chambre avec placard

Avec les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro seize (16):

Un appartement portant le numéro 2.7 au plan, situé au 2ème étage du bâtiment et comprenant une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard



Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

AU TROISIEME ETAGE

Lot numéro dix-sept (17):

Un appartement portant le numéro 3.1 au plan, situé au 3ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains et deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro dix-huit (18):

Un appartement portant le numéro 3.2 au plan, situé au 3ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, un dégagement, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, une salle de douche avec WC

Avec les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro dix-neuf (19):

Un appartement portant le numéro 3.3 au plan, situé au 3ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC et une chambre avec placard

Avec les seize millièmes (16 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt (20):

Un appartement portant le numéro 3.4 au plan, situé au 3ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC et une chambre

Avec les quinze millièmes (15 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quinze millièmes (15 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt et un (21):

Un appartement portant le numéro 3.5 au plan, situé au 3ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard

Avec les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt-deux (22):

Un appartement portant le numéro 3.6 au plan, situé au 3ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, deux dégagements avec placard, une salle de douche avec WC et une chambre avec placard

Avec les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt-trois (23):

Un appartement portant le numéro 3.7 au plan, situé au 3ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains et deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

AU QUATRIEME ETAGE

Lot numéro vingt-quatre (24):

Un appartement portant le numéro 4.1 au plan, situé au 4ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt-cinq (25):

Un appartement portant le numéro 4.2 au plan, situé au 4ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, un dégagement, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, une salle de douche avec WC

Avec les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt-six (26):

Un appartement portant le numéro 4.3 au plan, situé au 4ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC et une chambre avec placard

Avec les seize millièmes (16 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt-sept (27):

Un appartement portant le numéro 4.4 au plan, situé au 4ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC et une chambre

Avec les quinze millièmes (15 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quinze millièmes (15 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingf-huit (28):

Un appartement portant le numéro 4.5 au plan, situé au 4ème étage du bâtiment et comprenant une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains et deux chambres dont une avec placard

O

Avec les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro vingt-neuf (29):

Un appartement portant le numéro 4.6 au plan, situé au 4ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, deux dégagements avec placard, une salle de douche avec WC, une chambre avec placard

Avec les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente (30):

Un appartement portant le numéro 4.7 au plan, situé au 4ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

AU CINQUIEME ETAGE

Lot numéro trente et un (31):

Un appartement portant le numéro 5.1 au plan, situé au 5ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains et deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente-deux (32):

Un appartement portant le numéro 5.2 au plan, situé au 5ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, un dégagement, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, une salle de douche avec WC

Avec les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente-trois (33):

Un appartement portant le numéro 5.3 au plan, situé au 5ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC et une chambre avec placard

Avec les seize millièmes (16 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente-quatre (34):

Un appartement portant le numéro 5.4 au plan, situé au 5ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC et une chambre

Avec les quinze millièmes (15 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quinze millièmes (15 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente-cinq (35):

Un appartement portant le numéro 5.5 au plan, situé au 5ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains et deux chambres dont une avec placard

Avec les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente-six (36):

Un appartement portant le numéro 5.6 au plan, situé au 5ème étage du bâtiment, comprenant : une entrée, une cuisine ouverte sur séjour avec loggia, deux dégagements avec placard, une salle de douche avec WC et une chambre avec placard

Avec les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente-sept (37):

Un appartement portant le numéro 5.7 au plan, situé au 5ème étage du bâtiment, comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

AU SIXIEME ETAGE

Lot numéro trente-huit (38):

Un appartement portant le numéro 6.1 au plan, situé au 6ème étage du bâtiment et comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec terrasse, un dégagement, un WC, une salle de bains, une salle de douche, trois chambres dont deux avec placard

Avec les quarante et un millièmes (41 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un millièmes (41 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trente-neuf (39):

Un appartement portant le numéro 6.2 au plan, situé au 6ème étage du bâtiment, comprenant : une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur séjour avec balcon, un dégagement, une salle de douche avec WC et une chambre

Avec les dix-sept millièmes (17 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix-sept millièmes (17 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante (40):

Un appartement portant le numéro 6.3 au plan, situé au 6ème étage du bâtiment, comprenant : une entrée, une buanderie, une cuisine ouverte sur séjour avec terrasse, deux WC, un dégagement avec trois placards, une salle de bains, quatre chambres dont deux avec placard et une avec salle de douche et placard

Avec les cinquante huit millièmes (58 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

A

Et les cinquante-huit millièmes (58 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante et un (41):

Un garage simple, adapté pour personne à mobilité réduite, portant le numéro 01, situé au 1er sous-sol du bâtiment

Avec les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-deux (42):

Un garage double, portant le numéro 02-03, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-trois (43):

Un garage simple, adapté pour personne à mobilité réduite, portant le numéro 04, situé au 1er sous-sol du bâtiment

Avec les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-quatre (44):

Un garage simple, portant le numéro 05, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-cinq (45):

Un garage simple, portant le numéro 06, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-six (46):

Un garage simple, portant le numéro 07, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-sept (47):

Un garage simple, portant le numéro 08, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-huit (48):

Un garage simple, portant le numéro 09, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quarante-neuf (49):

Un garage simple, portant le numéro 10, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante (50):

Un garage simple, portant le numéro 11, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante et un (51):

Un garage simple, portant le numéro 12, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-deux (52):

Un garage simple, portant le numéro 13, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-trois (53):

Un garage simple, portant le numéro 14, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-quatre (54):

Un garage simple, portant le numéro 15, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-cinq (55):

Un garage simple, portant le numéro 16, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-six (56):

Un garage simple, portant le numéro 17, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-sept (57):

Un garage simple, portant le numéro 18, situé au 1er sous-sol du bâtiment

R

Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-huit (58):

Un parking de classe B, portant le numéro 19, situé au 1er sous-sol du bâtiment

Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinquante-neuf (59):

Un parking de classe B, portant le numéro 20, situé au 1er sous-sol du bâtiment

Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante (60):

Un garage simple, portant le numéro 21, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties ommunes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante et un (61):

Un garage simple, portant le numéro 22, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-deux (62):

Un garage simple, portant le numéro 23, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-trois (63):

Un garage simple, portant le numéro 24, situé au 1er sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-quatre (64):

Un garage double, portant le numéro 25-26, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-cinq (65):

Un garage double, portant le numéro 27-28, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-six (66):

Un garage double, portant le numéro 29-30, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-sept (67):

Un garage double, adapté pour personne à mobilité réduite, portant le numéro 31-32, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-huit (68):

Un garage double, portant le numéro 33-34, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-neuf (69):

Un garage double, portant le numéro 35-36, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-dix (70):

Un garage double, portant le numéro 37-38, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante et onze (71):

Un garage double, portant le numéro 39-40, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-douze (72):

Un garage simple, portant le numéro 41, situé au 2ème sous-sol du bâtiment Avec les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.



Lot numéro soixante-treize (73):

Un garage simple, portant le numéro 42, situé au 2ème sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-quatorze (74):

Un garage simple, portant le numéro 43, situé au 2ème sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-quinze (75):

Un parking, portant le numéro 44 Classe B, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-seize (76):

Un parking, portant le numéro 45 Classe B, situé au 2ème sous-sol du bâtiment

Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-dix-sept (77):

Un garage simple, portant le numéro 46, situé au 2ème sous-sol du bâtiment Avec les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-dix-huit (78):

Un garage simple, portant le numéro 47, situé au 2ème sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79):

Un garage simple, portant le numéro 48, situé au 2ème sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quatre-vingts (80):

Un garage simple, portant le numéro 49, situé au 2ème sous-sol du bâtiment Avec les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ciaprès.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	N° de plan	Etage	Escalier	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes bâtiment
1	0.1	RDC	Α	appartement	15	16
2	0.2	RDC	Α	appartement	41	36
3	0.3	RDC	A	appartement	38	36
4	1.1	1er	Α	appartement	25	25
5	1.2	1er	A	appartement	27	27
6	1.3	1er	Α	appartement	16	16
7	1.4	1er	Α	appartement	23	23
8	1.5	1er	Α	appartement	20	19
9	1.6	1er	Α	appartement	25	25
10	2.1	2ème	Α	appartement	25	25
11	2.2	2ème	Α	appartement	11	12
12	2.3	2ème	Α	appartement	16	16
13	2.4	2ème	Α	appartement	16	15
14	2.5	2ème	Α	appartement	23	23
15	2.6	2ème	Α	appartement	20	19
16	2.7	2ème	Α	appartement	25	25
17	3.1	3ème	Α	appartement	25	25
18	3.2	3ème	Α	appartement	11	12
19	3.3	3ème	Α	appartement	16	16
20	3.4	3ème	Α	appartement	15	15
21	3.5	3ème	A	appartement	23	23
22	3.6	3ème	A	appartement	19	19
23	3.7	3ème	Α	appartement	25	25
24	4.1	4ème	Α	appartement	25	25
25	4.2	4ème	Α	appartement	11	12
26	4.3	4ème	Α	appartement	16	16
27	4.4	4ème	A	appartement	15	15
28	4.5	4ème	A	appartement	23	23
29	4.6	4ème	<u>A</u>	appartement	19	20
30	4.7	4ème	A	appartement	25	25
31	5.1	5ème	<u>A</u>	appartement	25	25
32	5.2	5ème	A	appartement	11	12
33	5.3	5ème	A	appartement	16	16
34	5.4	5ème	<u> </u>	appartement	15	15
35	5.5	5ème	A	appartement	23	23
36	5.6	5ème	A	appartement	19	20
37	5.7	5ème	Α	appartement	25	25
38	6.1	6ème	A	appartement	41	41
39	6.2	6ème	A	appartement	17	17
40	6.3	6ème	A	appartement	58	58
41	01	1er sous-sol	/ B	garage simple	3 5	3 5
42	02-03	1er sous-sol	В	garage double	3	3
43	04	1er sous-sol	В	garage simple	2	3
44 45		1er sous-sol	B B	garage simple	2	2 2
45	06 07	1er sous-sol	<u> </u>	garage simple	2	2
46		1er sous-sol		garage simple	2	
47	08	1er sous-sol	В	garage simple	1 2	1 2



48	09	1er sous-sol	В	garage simple	3	3
49	10	1er sous-sol	В	garage simple	2	3 2 2 3 2 2 2 2 3 3 2 2 2 2 2
50	11	1er sous-sol	В	garage simple	2 2	2
51	12	1er sous-sol	В	garage simple	2	3
52	13	1er sous-sol	В	garage simple	2	2
53	14	1er sous-sol	В	garage simple	2	2
54	15	1er sous-sol	В	garage simple	2	2
55	16	1er sous-sol	В	garage simple	3	3
56	17	1er sous-sol	В	garage simple	2	2
57	18	1er sous-sol	В	garage simple	2	2
58	19	1er sous-sol	В	Parking classe B	2	2
59	20	1er sous-sol	В	Parking classe B	2	
60	21	1er sous-sol	В	garage simple	<u>2</u> 2	2
61	22	1er sous-sol	В	garage simple	2	2 2 3 5
62	23	1er sous-sol	В	garage simple	2	2
63	24	1er sous-sol	В	garage simple	2	3
64	25-26	2° sous-sol	В	garage double	5	5
65	27-28	2° sous-sol	В	garage double	5	5
66	29-30	2° sous-sol	В	garage double	5	5
67	31-32	2° sous-sol	В	garage double	8	8 5 5 5 5
68	33-34	2° sous-sol	В	garage double	5	5
69	35-36	2° sous-sol	В	garage double	5	5
70	37-38	2° sous-sol	В	garage double	5	5
71	39-40	2° sous-sol	В	garage double	5	5
72	41	2° sous-sol	В	garage simple	3	3
73	42	2° sous-sol	В	garage simple	2	2
74	43	2° sous-sol	В	garage simple	2	2
75	44	2° sous-sol	В	Parking classe B	2	2
76	45	2° sous-sol	В	Parking classe B	2	2
77	46	2° sous-sol	В	garage simple	3	3
78	47	2° sous-sol	В	garage simple	2	2 3 2 2
79	48	2° sous-sol	В	garage simple	2	
80	49	2° sous-sol	В	garage simple	2	3
				TOTAL	1.000°	1.000°

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Olivier BAUD, notaire à EVIAN LES BAINS le 3 février 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en

considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'IMMEUBLE.

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
 - Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et les cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que ceux des eaux domestiques et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe, sauf si tous les lots en bénéficient.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si tous les lots en bénéficient.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcors, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui



des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
 - Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
 - 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.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
 - Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concours à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront 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 desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits 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.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice d'activités libérales ou professionnelles est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'IMMEUBLE.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'argnitecte de l'immeuble.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaire statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'IMMEUBLE.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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

- II. 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 pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.
- **III.** Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, 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.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux 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 sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'IMMEUBLE. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et

conformes à la destination de celui-ci;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitovenneté:

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs

parties privatives;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

 h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie

nationale de pénétrer dans les parties communes;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

I) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;



- m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d :
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété;
- d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

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 dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et 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. Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.
- IV. Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'**IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - 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 égard par le syndic.

7°/ - JOUISSANCE

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

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage hocturne 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 et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

P

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'IMMEUBLE.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

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 la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » 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 respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'**IMMEUBLE.**

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à

haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de l'**IMMEUBLE** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, 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/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III / USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1º/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa maction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle

R

résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

- a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.
- b) 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 procédé au déplacement de l'objet.
- c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'IMMEUBLE.
- **d)** 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.
- **e)** Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.
- f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**IMMEUBLE** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux 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 paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun 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.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent 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, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, 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.
- 3°/ En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins 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 des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avez demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.



CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1º/ - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment :

- a) 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 et du conseil syndical,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales 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.
- b) Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété.
- c) Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....).
- **d)** Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- e) Les frais d'entretien des espaces verts et de la cour commune, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2°/ - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

A - CHARGES AFFERENTES AU BATIMENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes au bâtiment comprennent :

- a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.
- b) Tous les frais d'entretien, d'aménagement et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus, les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divises, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux
- c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau chaude ou froide des parties communes générales ainsi définies.
- d) Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...).
- e) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.
- f) Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- g) y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales du bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2°/ -REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires des lots composant le bâtiment de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans le bâtiment, tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-dessus.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants-droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

B - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, HALLS ET MINUTERIE

1° - DEFINITION

Elles comprennent :



- les frais de nettoyage hebdomadaire ;
- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc.), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

2° - REPARTITION

Lesdites charges seront réparties par cage d'escalier entre les lots suivants, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

N° des lots	N° de plan	Etage		Charges Escaliers		
			Nature du lot	Escalier A	Escalier B	Escaller C
1	0.1	RDC	appartement	15	eniciereni a e crezioneles	e propietor grand — i landini sali, se
2	0.2	RDC	appartement	40		
3	0.3	RDC	appartement	38		
4	1.1	1er	appartement	26		***************************************
5	1.2	1er	appartement	28		
6	1.3	1er	appartement	16		***************************************
7	1.4	1er	appartement	24		······································
8	1.5	1er	appartement	20	***************************************	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
9	1.6	1er	appartement	26		
10	2.1	2ème	appartement	27		
11	2.2	2ème	appartement	12		
12	2.3	2ème	appartement	17		
13	2.4	2ème	appartement	16		***************************************
14	2.5	2ème	appartement	25		
15	2.6	2ème	appartement	21		
16	2.7	2ème	appartement	28		
17	3.1	3ème	appartement	28		
18	3.2	3ème	appartement	13		and a second of the second of
19	3.3	3ème	appartement	18		
20	3.4	3ème	appartement	17		
21	3.5	3ème	appartement	26		
22	3.6	3ème	appartement	22		
23	3.7	3ème	appartement	29		
24	4.1	4ème	appartement	30		
25	4.2	4ème	appartement	13	***************************************	
26	4.3	4ème	appartement	19	The state of the s	
27	4.4	4ème	appartement	18		
28	4.5	4ème	appartement	27		
29	4.6	4ème	appartement	23		
30	4.7	4ème	appartement	30		
31	5.1	5ème	appartement	31		
32	5.2	5ème	appartement	14		
33	5.3	5ème	appartement	20		***************************************
34	5.4	5ème	appartement	19		
35	5.5	5ème	appartement	28		***************************************
36	5.6	5ème	appartement	24		
37	5.7	5ème	appartement	31		
38	6.1	6ème	appartement	50		

39	6.2	6ème	appartement	21		
40	6.3	6ème	appartement	70		
41	01	1er sous-sol	garage simple		24	24
42	02-03	1er sous-sol	garage double		37	37
43	04	1er sous-sol	garage simple		25	25
44	05	1er sous-sol	garage simple		19	19
45	06	1er sous-sol	garage simple		19	19
46	07	1er sous-sol	garage simple		19	19
47	08	1er sous-sol	garage simple		18	18
48	09	1er sous-sol	garage simple		21	21
49	10	1er sous-sol	garage simple		18	18
50	11	1er sous-sol	garage simple		18	18
51	12	1er sous-sol	garage simple		19	19
52	13	1er sous-sol	garage simple		18	18
53	14	1er sous-sol	garage simple		19	19
54	15	1er sous-sol	garage simple		18	18
55	16	1er sous-sol	garage simple		21	21
56	17	1er sous-sol	garage simple		18	18
57	18	1er sous-sol	garage simple		18	18
58	19	1er sous-sol	parking classe B		18	18
59	20	1er sous-sol	parking classe B		17	17
60	21	1er sous-sol	garage simple		18	18
61	22	1er sous-sol	garage simple		18	18
62	23	1er sous-sol	garage simple		18	18
63	24	1er sous-sol	garage simple		19	19
64	25-26	2° sous-sol	garage double		41	41
65	27-28	2° sous-sol	garage double		41	41
66	29-30	2° sous-sol	garage double		42	42
67	31-32	2° sous-sol	garage double		68	68
68	33-34	2° sous-sol	garage double		41	41
69	35-36	2° sous-sol	garage double		41	41
70	37-38	2° sous-sol	garage double		41	41
71	39-40	2° sous-sol	garage double		41	41
72	41	2° sous-sol	garage simple		23	23
73	42	2° sous-sol	garage simple		20	20
74	43	2° sous-sol	garage simple		20	20
75	44	2° sous-sol	parking classe B		19	19
76	45	2° sous-sol	parking classe B		19	19
77	46	2° sous-sol	garage simple		25	25
78	47	2° sous-sol	garage simple		20	20
79	48	2° sous-sol	garage simple		20	20
80	49	2° sous-sol	garage simple		21	21
			TOTAL :	1000	1000	1000

C-CHARGES AFFERENTES A L'ASCENSEUR

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

III - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

b) Les frais de for ctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.

c) Le coût du contrôle technique périodique.

P

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

IV - Pour l'ascenseur :

- a) les frais de fonctionnement,
- b) le coût du contrôle technique,
- c) le coût de la mise en conformité,
- d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,
- e) Le coût de l'assurance.

Ét plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

2° - REPARTITION

Les charges seront réparties par ascenseur entre les lots suivants, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

N° des lots	N° de plan	Etage	Nature du lot	Charges ascenseur
1	0.1	RDC	appartement	
2	0.2	RDC	appartement	
3	0.3	RDC	appartement	
4	1.1	1er	appartement	20
5	1.2	1er	appartement	22
6	1.3	1er	appartement	13
7	1.4	1er	appartement	18
8	1.5	1er	appartement	15
9	1.6	1er	appartement	20
10	2.1	2ème	appartement	24
11	2.2	2ème	appartement	11
12	2.3	2ème	appartement	15
13	2.4	2ème	appartement	14
14	2.5	2ème	appartement	21
15	2.6	2ème	appartement	18
16	2.7	2ème	appartement	24
17	3.1	3ème	appartement	27
18	3.2	3ème	appartement	12
19	3.3	3ème	appartement	17
20	3.4	3ème	appartement	16
21	3.5	3ème	appartement	24
22	3.6	3ème	appartement	21
23	3.7	3ème	appartement	27
24	4.1	4ème	appartement	30
25	4.2	4ème	appartement	14
26	4.3	4ème	appartement	19
27	4.4	4ème	appartement	18
28	4.5	4ème	appartement	28
29	4.6	4ème	appartement	23
30	4.7	4ème	appartement	31
31	5.1	5ème	appartement	34
32	5.2	5ème	appartement	15
33	5.3	5ème	appartement	21
34	5.4	5ème	appartement	20
35	5.5	5ème	appartement	31
36	5.6	5ème	appartement	26
37	5.7	5ème	appartement	34

38	6.1	6ème	appartement	59
39	6.2	6ème	appartement	25
40	6.3	6ème	appartement	80
41	01	1er sous-sol	garage simple	3
42	02-03	1er sous-sol	garage double	4
43	04	1er sous-sol	garage simple	3
44	05	1er sous-sol	garage simple	2
45	06	1er sous-sol	garage simple	2
46	07	1er sous-sol	garage simple	2
47	08	1er sous-sol	garage simple	2
48	09	1er sous-sol	garage simple	2
49	10	1er sous-sol	garage simple	2
50	11	1er sous-sol	garage simple	2
51	12	1er sous-sol	garage simple	2
52	13	1er sous-sol	garage simple	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
53	14	1er sous-sol	garage simple	2
54	15	1er sous-sol	garage simple	2
55	16	1er sous-sol	garage simple	2
56	17	1er sous-sol	garage simple	2 2 2
57	18	1er sous-sol	garage simple	2
58	19	1er sous-sol	parking classe B	2 2
59	20	1er sous-sol	parking classe B	2
60	21	1er sous-sol	garage simple	2 2
61	22	1er sous-sol	garage simple	2
62	23	1er sous-sol	garage simple	2
63	24	1er sous-sol	garage simple	2
64	25-26	2° sous-sol	garage double	5
65	27-28	2° sous-sol	garage double	5
66	29-30	2° sous-sol	garage double	5
67	31-32	2° sous-sol	garage double	8
68	33-34	2° sous-sol	garage double	5
69	35-36	2° sous-sol	garage double	5 5 5
70	37-38	2° sous-sol	garage double	5
71	39-40	2° sous-sol	garage double	5
72	41	2° sous-sol	garage simple	3 2
73	42	2° sous-sol	garage simple	2
74	43	2° sous-sol	garage simple	2
75	44	2° sous-sol	parking classe B	2 2 2 3 2 2 2
76	45	2° sous-sol	parking classe B	2
77	46	2° sous-sol	garage simple	3
78	47	2° sous-sol	garage simple	2
79	48	2° sous-sol	garage simple	2
80	49	2° sous-sol	garage simple	
			TOTAL	1000

Les lots situés au rez-de-chaussée ne participent pas aux charges d'ascenseur.

N.B. répartition par rapport à la surface réelle des lots avec application d'un coefficient de pondération d'étage.

D - CHARGES RELATIVES A LA CONSOMMATION D'EAU FROIDE

L'ensemble immobilier sera pourvu :

- d'un compteur géréral d'eau froide situé en limite de propriété, dont la mise en place et le branchement seront effectués par le concessionnaire sur le réseau existant;



- et, pour chaque appartement, de robinet d'arrêt avec by-pass permettant la pose ultérieure, par le concessionnaire, d'un compteur en location avec entretien dans gaine palière.

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondantes à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel quel qu'en soit l'occupant ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence de consommation entre le compteur général et la somme des compteurs individuels d'eau froide, différence qui peut correspondre à l'eau utilisée pour l'entretien des parties communes, sera facturée à l'ensemble des lots au prorata des tantièmes généraux de copropriété.

Il est ici précisé que l'immeuble étant pourvu d'un système production et distribution d'eau chaude, par chaudière individuelle au gaz à condensation de type Tema Plus Condens, pour les logements de types T1, T2 et T3, et à condensation de type Isotwin Condens pour les logements de type T4 et T5, il n'y aura pas de charges d'eau chaude.

Et le chauffage étant fourni par chaudière individuelle au gaz à condensation de type Tema Plus Condens, pour les logements de types T1, T2 et T3, et à condensation de type Isotwinde Condens pour les logements de type T4 et T5, il n'y aura pas de charges de chauffage.

E - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET GARAGES

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales du bâtiment attachées à chacun desdits lots, tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-dessus.

F - CAS PARTICULIER

Balcons et terrasses

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes telles que définies ci-dessus.

Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs, qui font l'objet d'une mitoyenneté, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres

affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales.

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.

SECTION III - CHARGES PRIVATIVES

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont ils seront redevables.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

SECTION IV - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

- I. Le syndic peut exiger le versement :
- 1°/l De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.
- **2°***I* Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
- 3°/ Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.
- **4°/** Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
- 5°/ Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.
- Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.
- II. 1°/ La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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 rétardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront 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 prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre 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 de ses héritiers ou ayants droit.

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES: MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et 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.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

- 1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :
 - a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
 - b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
 - c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
 - d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
 - e) Des avances exigibles.
- 2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :
 - a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
 - b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.
- 3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :
 - a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
 - b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
 - c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1°/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES 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°/ - CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3°/ - MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit 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 restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

- « Art. 6-2. A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
- « 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- « 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- « 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
- « Art. 6-3. Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »
- II. En cas de 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 du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. 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. Etant ici précise que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

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.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

- « II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.
- « Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :
- « 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
- « 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.
- « Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.
- « Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

4°/ - MUTATION PAR DECES

- I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..
- Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.
- II. En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions cidessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.
- **III.** 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 doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au l. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nupropriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et 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, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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 des 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 ses 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 prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

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.

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

1°/ - Au syndic de l'IMMEUBLE alors en fonction.

2°/I - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite 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.

Modifications par le propriétaire constructeur - Le propriétaire constructeur se réserve le droit de modifier la répartition, la distribution des locaux d'habitation la répartition et la distribution des garages ainsi que les droits et charges y attachés, suivant les demandes qui lui seraient faite par la clientèle, et de réunir ou subdiviser les lots prévus au présent règlement de copropriété et non encore vendus par lui, avant ou après achèvement, le tout sans avoir à demander l'autorisation des propriétaires des autres lots ou du syndic de l'immeuble.

En conséquence, le constructeur :

- n'aura aucune autor sation à demander aux copropriétaires ou au syndic pour établir, en ce qui concerne les lots ainsi modifiés, les nouvelles quotes-parts



dans les parties communes et dans les répartitions des charges de toute nature, le total devant rester inchangé pour les lots considérés.

- pourra sans le concours des copropriétaires ou du syndic, apporter au règlement de copropriété tous changements rendus nécessaires par suite desdites modifications, en ce qui concerne notamment la désignation de l'immeuble et l'état descriptif de division par lots prévus prévu par la publicité foncière, et le ou les représentants de cette société auront qualité à eux seuls, pour signer tous actes et pièces et accomplir toutes formalités.

Il est bien entendu que les modifications ainsi apportées par la société constructeur ne devront porter aucune atteinte aux droits de propriété des autres propriétaires, ni modifier leurs quotes-parts de contribution aux charges communes.

Les frais des actes modificatifs du règlement de copropriété, de publicité foncière ainsi que les copies à délivrer aux copropriétaires par suite desdites modifications seront à la charge de la société constructeur ou des seuls copropriétaires intéressés selon qu'elle avisera.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION 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 PARTIE ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/1 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de 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.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des article 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

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.

Il est dénommé LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE COEUR ANNEMASSE, SITUEE A ANNEMASSE (74100), 33 ROUTE DES VALLEES.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'IMMEUBLE.

- 2°/ Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'IMMEUBLE appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.
- Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.
- 3°/ Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ciaprès exposées.
- 4°/ Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées 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 les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

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

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

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - 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.

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 l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.
- 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 sus visé.

- IV. Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 Mars 1967 :
- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;
- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1369-8 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

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

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

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.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 Mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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 seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

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 présent 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.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera 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 un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés 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, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

4º/ - DECISIONS

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

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aultait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance

R

commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels 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 exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B - Décisions prises dans des 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 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :
- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile;
- **b)** L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté;
- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

- g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi

que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

- k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- I) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
- II. Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

- I. Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :
- a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition 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.
- II. Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5º/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles



auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

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 parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

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 du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - 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, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - 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.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que cellesci 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.

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 intention 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, la SAS FONCIA MOLLAND, située à ANNEMASSE (74100), 10 rue des Amoureux, 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.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 :

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

- IV Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.
- V. Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

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 :

1°/ - 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. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

P

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 obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

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 qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. 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 ciaprès 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 Il 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, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

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

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des article 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, 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'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

 l. - 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 des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne serajent pas recouvrés par voie de rôles individuels.

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.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation 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,

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

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°/, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà

duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ciavant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité.

Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

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 payant par annuités, 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 XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les 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, incombera au syndicat des copropriétaires.

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 spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter 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 occupant 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** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement 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 multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

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

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

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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

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.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°/, III.).

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par 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 décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par les acquéreurs, au prorata des tantièmes de copropriété des lots acquis dans cette promotion.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
 - les offices notariaux participant à l'acte,
 - les établissements financiers concernés.
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et

0

commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Olivier BAUD et Bernadette NEUVECELLE, Notaires associés à EVIAN LES BAINS (Haute-Savoie), 1, avenue Jean Léger. Téléphone : 04.50.75.00.22 Télécopie : 04.50.75.46.12 Courriel : office.baud-neuvecelle@notaires.fr .

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur/soixante-quatre pages

Comprenant

- renvoi approuvé : Necom -

- blanc barré : Newh

- ligne entière rayée : Nexu

- nombre rayé : New -

- mot rayé : Near-

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



