



N°11196*01



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES ANNECY	DÉPÔT	DATE
DÉPÔT: THIFAGNE 1er DEGRÉ: M. JEC 2ème DEGRÉ: JEC <i>220 Reignier - Esery</i> J. CONTAT	2011 D N° 38121 EDDI	Date : 23/11/2011 Volume : 2011 P N° 20541
	B490	125,00 EUR
	Salaires : 15,00 EUR	Droits : 125,00 EUR

11691003

JFB/MSF/

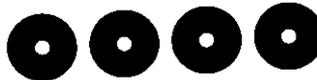
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Copropriété sise à REIGNIER (74930) – 2805, route de l'Eculaz
« LA RESIDENCE DU ROCHER »

L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE SEPT NOVEMBRE

A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-François BARRALIER, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office
Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,



11691003

JFB/MSF/

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE
Copropriété sise à REIGNIER (74930) - 2805, route de l'Eculaz
« LA RESIDENCE DU ROCHER »

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE SEPT NOVEMBRE**

**A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-François BARRALIER, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office
Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

**1^{er} Monsieur Mario David PLESDIN, chauffeur, demeurant à LE MORNE
ROUGE (97260) 28, Cité de la Falaise,
Né à SAINT-PIERRE EN MARTINIQUE (97250) le 26 juin 1962,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.**

**2^{er} Madame Danièle NEROVIQUE, ouvrière, demeurant à LE MORNE
ROUGE (97260) 28, Cité de la Falaise,
Née à SAINT-PIERRE EN MARTINIQUE (97250) le 25 mai 1967,
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.**

**A ce non présents mais représentés par Mademoiselle Marie-Samuelle
FAVRE, notaire stagiaire, domiciliée professionnellement à ANNEMASSE (Haute-
Savoie), 2, place du Clos Fleury, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux
termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT-PIERRE (MARTINIQUE),
du 29 juin 2011, dont l'original est demeuré annexé à l'acte de vente reçu ce jour par
le Notaire associé soussigné au profit des intervenants ci-après nommés.**

au F.I.T.I.R.
SAINT-PIERRE
972 MARTINIQUE
j'ai laissé

M. G. Ti
C. G. PM
MSF

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à REIGNIER-ESERY (HAUTE-SAVOIE), 2805 Route de l'Eculaz.

INTERVENANTS

1°/ Monsieur Marc Daniel GUEURY, fonctionnaire de Police, demeurant à AMBILLY (74100) 13 rue Jean Jaurès bat D,
Né à TOULON (83100) le 16 mai 1965,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Est présent à l'acte.

2°/ Madame Clara Lucia TORRES GONCALVES, vendeuse, demeurant à GENEVE (01201) (SUISSE) 2 rue du Cercle,
Née à MONDIM DE BASTO (PORTUGAL) le 9 août 1966,
Divorcée de Monsieur José Américo **DA SILVA TEIXEIRA** suivant jugement rendu par le Tribunal de GENEVE le 29 janvier 1998, et non remariée.
De nationalité portugaise.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.
Est présente à l'acte.

3°/ Monsieur Pedro Miguel SOARES PEREIRA, plâtrier, demeurant à GENEVE (01203) (SUISSE) 56 avenue d'Aire,
Né à PORTO (PORTUGAL) le 14 mars 1982,
Célibataire.
De nationalité portugaise.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.
Est présent à l'acte.

4°/ Madame Maria Isabel TORRES GONCALVES, restauratrice, demeurant à GENEVE (01203) (SUISSE) 56 avenue d'Aire,
Née à MONDIM DE BASTO (PORTUGAL) le 21 décembre 1971,
Divorcée de Monsieur Guilhermino MACHADO suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTUA le 8 août 2005, et non remariée, ainsi déclaré.
De nationalité portugaise.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.
Est présente à l'acte.

Intervenant en leur qualité de bénéficiaires d'un compromis sur le bien objet des présentes, pour approuver les termes du présent état descriptif de division – règlement de copropriété.

Préalablement à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Pour les besoins de la vente de l'immeuble ci-après désignés appartenant à Monsieur Mario PLESDIN et Mademoiselle Danièle NEROVIQUE, requérants aux présentes, au profit de Monsieur Marc GUEURY, Madame Clara TORRES GONCALVES, Monsieur Pedro SOARES PEREIRA et Madame Maria TORRES GONCALVES intervenants susnommés et afin de leur permettre l'acquisition directe de biens divis.

Les parties ont requis le notaire associé soussigné d'établir le présent état descriptif de division – règlement de copropriété.

PREAMBULE

M. G. H. 1286-
C. G. P. 04

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**.

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.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par Monsieur Jean-Claude COLLOUD, Géomètre-Expert à ANNEMASSE (74100), 7, rue du Vernand, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention (**Annexe 1**);

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le Cabinet GAVARDLEROY, sis à VILLE EN SALLAZ (74250), Les Tattes le 6 octobre 2011 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 2**).

PLAN

M. G. - T. i
1. 137 P. P. nxf

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	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** sur un terrain situé à REIGNIER-ESERY (HAUTE-SAVOIE), 2805 Route de l'Eculaz,

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	754	2805 RTE DE L'ECULAZ	00 ha 34 a 02 ca

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

Le tènement est confiné:

- à l'Ouest par une propriété bâtie,
- au Nord et à l'Est par des propriétés non bâties,
- au Sud par la Rue de l'Eculaz.

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation mise en copropriété.

❖ **Le Bâtiment :**

Cet ensemble immobilier se compose d'un bâtiment unique se développant sur un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles, divisés de la manière suivante:

M R T I
C G R.P NDF

- Au au rez-de-chaussée : d'un appartement de type 4 en duplex avec l'étage, un garage et un rangement, et un local commun à usage de chaufferie,
 - Au au premier étage: d'un appartement de type 4 en duplex avec les combles.
- Soit un total de 2 lots.

❖ **A l'extérieur :**

- deux jardins privatifs avec stationnements associés aux appartements,
- une cave creusée sous le jardin du lot 1,
- un abri de jardin bâti sur le jardin du lot 2.

Cet ensemble comprend des entrées propres à chaque lot et un espace commun en bordure de voirie à usage d'aire de stockage des containers à ordures ménagères.

SECTION II - PLANS - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention (**Annexe 3**) :

- le plan masse,
- le plan de la cave sous jardin dépendant du lot 1,
- le plan du rez-de-chaussée du bâtiment,
- le plan de l'étage du bâtiment,
- le plan des combles,
- le plan de l'abri de jardin dépendant du lot 2.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, (**Annexe n°4**) délivré le 3 septembre 2010, sous le numéro 07422010H0059 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain simple.

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Le terrain est situé en zone UD et AUx du Plan Local d'Urbanisme.

Au vu du PLU, le terrain est concerné par un espace boisé classé au titre de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Néant.

Opération concernant le terrain :

Néant.

Observations et prescriptions particulières :

Néant.

Alignement

Par mention en marge d'un courrier en date du 9 juin 2011 demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe n°5**) le Maire de la Commune de REIGNIER-ESERY a indiqué que l'immeuble dont il s'agit n'était pas concerné par un plan d'alignement communal.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

14 6 73
C. 57 PM not

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

- Assurance dommages-ouvrage

Le requérant déclare que l'**IMMEUBLE** n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

- 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.

- Assainissement

L'**IMMEUBLE** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 2 juillet 2010 par le service d'assainissement communal doublé d'un mail du 27 juillet 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe n°6**).

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 4 juillet 2007 qui a **établi la conformité de l'installation**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi par le Cabinet Jacky GAVARD, sis à VETRAZ MONTHOUX (74100), 14, Impasse des Bleuets pour l'ensemble du bâtiment le 27 novembre 2003, est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 7**).

Cet état révèle **la présence d'amiante, précise sa localisation (revêtement vinylique dans la montée d'escalier et sur le palier au sommet des escaliers) et l'état de conservation des produits et matériaux**.

Ce diagnostic prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

- Réglementation sur le saturnisme

L'**IMMEUBLE** objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué sur l'ensemble du bâtiment par le Cabinet GAVARDLEROY, sis à VILLE EN SALLAZ (74250), Les Tattes le 11 août 2006 **n'a pas révélé la présence de plomb à une teneur supérieure ou égale à 1 mg/cm²**.

Ce constat est demeuré annexé (**Annexe 8**).

En ce qui concerne les parties communes :

- Gaz naturel - absence d'installation

M G T R M not
C. G.

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Le requérant déclare que l'**IMMEUBLE** ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

- Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par la société FG DIAGNOSTICS, sise à SAINT-CERGUES (74140), 1556, route de la Gare, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 4 mars 2010, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 9**).

Ce diagnostic révèle que :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent : des conducteurs non protégés mécaniquement ».

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société FG DIAGNOSTICS, sise à SAINT-CERGUES (74140), 1556, route de la Gare, le 4 mars 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 10**).

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

ETAT DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES – ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

MA +
CG. PM ref

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 9 février 2006 sous le numéro 2006-290 mis à jour le 31 mars 2011.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes qu'un plan de prévention des risques a été approuvé le 19 novembre 2011 sur la commune de REIGNIER pour le risque "inondation".

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 2 novembre 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 11**).

Il en résulte que l'immeuble est situé en zone blanche du Plan de Prévention des risques : zone de risque négligeable ou nul non réglementé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte des informations fournies par la Préfecture de la Haute-Savoie.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité **moyenne (4)**.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

RAPPEL DE SERVITUDES

M G Ti
C-07 PM not

Le **REQUERANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou du règlement de copropriété et que celles relatées dans l'acte reçu par Maître François CONVERS le 30 août 2006, ci-après mentionné en l'effet relatif, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« RAPPEL DE SERVITUDES :

Aux termes d'un acte reçu par Me François CONVERS, notaire à REIGNIER, le 31 octobre 2003, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 20 novembre 2003, Volume 2003 P numéro 17078, contenant vente par M. André MARMOUX à Melle Marie-Louise INDERSCHIT et M. Joseph INDERSCHIT d'un bâtiment à usage de garage et de dépôt avec terrain attenant sis à REIGNIER (Haute Savoie), cadastré à la section D sous le numéro 753, il a été prévu ce qui suit littéralement relaté:

SERVITUDES DE PASSAGE

I. Servitude à tous usages sur la parcelle 753 au profit de la parcelle 754

Comme condition essentielle des présentes, l'ancien propriétaire désire avoir un droit de passage sur le bien, objet des présentes.

En conséquence, les nouveaux propriétaires constituent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous usages en ce compris tous réseaux et canalisations, sur le bien suivant:

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

- Sur la Commune de REIGNIER (Haute Savoie),
Une parcelle,

Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D numéro 753, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 12a 90ca.

ORIGINE DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient aux nouveaux propriétaires par suite de cet acte, dont la publication au Bureau des Hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

FONDS DOMINANT

- Sur la Commune de REIGNIER,
Une parcelle,

Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D Numéro 754, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 34a 02ca.

REFERENCES DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient au bénéficiaire en vertu des actes dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage s'exercera le long de la limite Sud-Ouest de la parcelle **D 753**.

Cette assiette figure sous quadrillage rouge sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à la minute des présentes après mention.

II. Servitude sur la parcelle 754 au profit de la parcelle 753

Comme condition essentielle des présentes, les nouveaux propriétaires désirent avoir un droit de passage sur le bien ci-après désigné sous le terme fonds servant appartenant à M. André MARMOUX vendeur aux présentes.

En conséquence, M. André MARMOUX constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous usages en ce compris tous réseaux et canalisations, sur le bien suivant:

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la Commune de REIGNIER (Haute Savoie),

176 TIRPM
C.B. nrf

Une parcelle,

Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D numéro 754, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 34a 02ca.

Dont les références de publication sont énoncés ci-dessus dans le paragraphe I.

FONDS DOMINANT

- Sur la Commune de REIGNIER (Haute Savoie),

Une parcelle,

Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D numéro 753, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 12a 90ca.

Dont les références de publication sont énoncés ci-dessus dans le paragraphe I.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

L'assiette de ce droit de passage figure sous quadrillage violet sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à la minute des présentes après mention.

CONSETEMENT DU CONJOINT DU VENDEUR

Mme Marie Florentine Josette TONETTI épouse de M. André Georges Ernest MARMOUX intervenant aux présentes,

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215 troisième alinéa du Code Civil, a déclaré donner son consentement à la présente constitution de servitude, entendant ainsi par son intervention garantir les acquéreurs de la parcelle 753 contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

III. Besoins des fonds dominants

Ces servitudes de passage sont consenties pour les besoins suivants : accès à la route départementale n 019 et raccordement aux réseaux.

IV. Accessoire desdites servitudes

Il est précisé que lesdites servitudes de passage pouvant s'exercer par toutes personnes et en tout temps, ne pourront pas servir au stationnement, ni au dépôt de marchandise et les dommages causés seront supportés par l'auteur du dommage.

L'entretien ultérieur de ce passage sera supporté par les utilisateurs en proportion des unités d'habitations construites et utilisatrices et des mètres linéaires utilisés.

CONDITIONS DES SERVITUDES

Ces servitudes sont consenties sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir:

- Division des fonds dominants:

Si les fonds dominants viennent à être divisés sous quelque forme que ce soit, ces servitudes seront maintenues au profit des divers propriétaires de ces fonds, sans que le maintien de ces servitudes ne puissent aggraver la condition des fonds servants.

- Mode d'usage des servitudes:

Les propriétaires des fonds dominants useront de la servitude dont ils bénéficient dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et ils ne pourront apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant

- Obligations des propriétaires des fonds servants:

Les propriétaires des fonds servants ne pourront rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude grevant ces fonds ou la rendre plus incommode.

Notamment, ils ne pourront ni changer l'état des lieux servant à chacune des servitudes, ni en modifier l'assiette. »

M G T i
C G P M not

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que la parcelle alors cadastrée section D numéro 753 a été divisée en trois parcelles aujourd'hui cadastrées section D numéros 779, 780 et 781.

L'emprise de ces servitudes figurent sous hachures au plan de division du 27 août 2003 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention (**Annexe n°12**).

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent aux requérants par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite à concurrence d'une moitié indivise chacun de :

Monsieur Max Louis LANDRY et Madame Elise Joséphe LOUET, son épouse, demeurant ensemble à REIGNIER (HauteSavoie), 2805 route de l'Eculaz,

Nés, savoir:

Monsieur à SAINT ESPRIT (Martinique) le 25 Août 1962,

Madame à LE LAMENTIN (Martinique) le 05 Mars T 967,

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de SAXEL (Haute-Savoie) le 12 Février 2000,

Aux termes d'un acte reçu par Maître François CONVERS, Notaire associé à REIGNIER (Haute-Savoie), le 30 août 2006, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 3 octobre 2006 volume 2006P numéro 15719.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement,

Le bien objet des présentes dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre M. et Mme Max LANDRY, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de M. André Georges Ernest MARMOUX, époux de Mme Florentine Josette TONETTI, demeurant à SALLANCHES (Haute-Savoie), 1003 avenue de Genève,

Aux termes d'un acte reçu par Me François CONVERS, notaire associé à REIGNIER (Haute-Savoie), le 18 juin 2004, publié audit bureau des hypothèques le 27 juillet 2004, Volume 2004 P Numéro 11673.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et dont ledit acte contient quittance.

Originellement,

Les biens sis à REIGNIER (Haute-Savoie), alors cadastrés à la section D sous les numéros 206 et 207 dépendaient de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre M. Gaston Marius MARMOUX et Mme Léontine Marie JACQUEMOUD, son épouse, demeurant à REIGNIER (Haute Savoie).

1°/ Décès de Mme Léontine MARMOUX survenu le 23 novembre 1954

Mme Léontine Marie JACQUEMOUD épouse MARMOUX, née à MENTHONNEX EN BORNES le 15 septembre 1911, est décédée à REIGNIER (Haute Savoie) le 23 novembre 1954, laissant pour recueillir sa succession:

- son époux survivant, M. Gaston Marius MARMOUX, commun en biens meubles et acquêts et usufruitier légal du quart des biens composant sa succession,
- et pour seul héritier de droit et à réserve, son fils unique né de son mariage, soit M. André Georges Ernest MARMOUX, époux de Mme Florentine Josette TONETTI, demeurant à SALLANCHES (Haute Savoie), 1003 avenue de Genève.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me Charles ACHARD, alors notaire à REIGNIER (Haute-Savoie), le 26 mars 1956.

M G Ti
C.G. RM nrf

La transmission héréditaire des biens et droits immobiliers dépendant de cette succession a été établie dans une attestation de propriété délivrée par ledit Me Charles ACHARD le 26 août 1956, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 20 octobre 1956, Volume 2115 Numéro 63.

2°/ Décès de M. Gaston MARMOUX survenu le 27 novembre 1980

M. Gaston Marius MARMOUX, veuf en premières noces de Mme Léontine Marie JACQUEMOUD et époux en secondes noces de Mme Yvette Francia METRAL, né à PERS JUSSY le 24 juin 1911, en son vivant retraité, est décédé intestat à AMBILLY (Haute-Savoie) où il se trouvait momentanément le 27 novembre 1980, laissant pour recueillir sa succession:

- son épouse survivante, Mme Yvette Francia METRAL, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me Charles ACHARD, notaire sus nommé, le 18 février 1957, et ayant droit à l'usufruit légal du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil,

- et pour seul héritier de droit et à réserve, son fils unique né de son mariage avec Mme Léontine JACQUEMOUD, soit M. André MARMOUX, sus nommé.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me François ACHARD, alors notaire à REIGNIER, le 12 mars 1981.

Il n'a pas été établi d'attestation notariée pour établir la dévolution héréditaire des immeubles et droits immobiliers dépendant de cette succession, un acte de partage étant intervenu dans les dix mois du décès.

3°/ Partage du 15 mai 1981

Aux termes d'un acte reçu par Me François ACHARD, notaire sus nommé, le 15 mai 1981, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 23 juin 1981, Volume 7888 Numéro 11, contenant conversion en pleine propriété de l'usufruit légal de Mme Yvette MARMOUX, sus nommée, et partage entre Mme Yvette MARMOUX et M. André MARMOUX des biens dépendant de la succession de M. Gaston MARMOUX, il a notamment été attribué à M. André MARMOUX la moitié indivise desdits biens.

4°/ Réunion et division parcelaires

Suivant procès-verbal du cadastre n°27561 du 11 septembre 2003, publié audit bureau des hypothèques le 6 octobre 2003, Volume 2003 P Numéro 14704, les parcelles cadastrées à la section D sous les numéros 206 et 207 ont été réunies pour former le nouveau numéro 752.

Aux termes d'un acte reçu par Me François CONVERS, notaire à REIGNIER (Haute-Savoie), le 31 octobre 2003, publié audit bureau des hypothèques le 20 novembre 2003, Volume 2003P Numéro 17078, le bien cadastré à la section D sous le numéro 752 a été divisée pour former deux nouveaux numéros: 753 et 754, et le numéro 754 est resté la propriété de M. André MARMOUX.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE 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'IMMEUBLE.

Cet état descriptif de division a été établi conformément au projet dressé par Monsieur Jean-Claude COLLOU, géomètre-expert à ANNEMASSE (Haute-Savoie), le 29 septembre 2011 dont l'original est demeuré ci-annexé après mention (Annexe n°13).

L'IMMEUBLE sera divisé en DEUX (2) lots numérotés de UN à DEUX.

DESIGNATION DES LOTS

M. G. M. P. M. not
C. G.

Lot numéro un (1) :

* Un appartement duplex de type 4, se développant sur deux niveaux (rez-de-chaussée et étage), composé:

- au premier niveau, d'une entrée, d'une cuisine, d'un dégagement, d'un séjour, d'une chambre et d'un W.C;

- au second niveau, d'un dégagement, de deux chambres (dont une avec dressing), d'une salle-de-bains et d'un W.C;

* Une cave située sous le jardin;

* Deux places de stationnement;

* Un jardin privatif.

Et les trois mille six cent quatre-vingt quinze /dix millièmes (3695 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois mille six cent quarante quatre /dix millièmes (3644 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Tels que lesdits biens figurent **sous teinte jaune** au plan masse demeuré ci-annexé (**Annexe n°3**).

Lot numéro deux (2) :

* Un appartement duplex de type 4, se développant sur deux niveaux (étage et combles), composé:

- au premier niveau, d'une cuisine ouverte sur un vaste séjour, d'un dégagement et d'une salle d'eau/W.C ;

- au second niveau, d'un dégagement, de trois chambres, d'un W.C. et d'une salle d'eau/W.C;

* Deux balcons,

* Un rangement situé au rez-de-chaussée;

* Un garage situé au rez-de-chaussée;

* Un parking couvert situé à l'extérieur du bâtiment;

* Un jardin privatif avec un abri de jardin.

Et les six mille trois cent cinq /dix millièmes (6305 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six mille trois cent cinquante six /dix millièmes (6356 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Tels que lesdits biens figurent **sous teinte orange** au plan masse demeuré ci-annexé (**Annexe n°3**)

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

Il est ici précisé qu'une partie du jardin privatif du lot n° 2 est compris dans le périmètre d'un espace boisé classé tel que figuré sous croisillons rouges au plan masse demeuré ci-annexé (**Annexe n°3**).

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Parties communes spéciales
1	RDC et 1	Un appartement, une	3695 / 10000	3644 / 10000

146 ti
C. B. P.M. NBF

		cave, deux places de stationnement, un jardin privatif		
2	1 et combles	Un appartement, deux balcons, un rangement, un garage, un parking couvert, un jardin privatif	6305 / 10000	6356 / 10000
TOTAL			10000 / 10000	10000 / 10000

Il est ici précisé que la méthode de calcul des tantièmes de copropriété de charges spéciales est détaillée par le géomètre Monsieur Jean-Claude COLLOUD, dans le projet ci-annexé (**Annexe n° 13**)

EFFET RELATIF

Tous les lots vendus ont la ou les mêmes origines ci-après relatées.

Acquisition suivant acte reçu par Maître François CONVERS, Notaire à REIGNIER (Haute-Savoie) le 30 août 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 3 octobre 2006 volume 2006P, numéro 15719. X

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

SECTION I - PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires du groupe d'immeubles, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

Les parties communes générales comprennent le tout si elles existent:

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins privatifs; **le caractère privatif des lots extérieurs (places de stationnement, terrasses, jardins privatifs) se limitant à l'usage exclusif de la couche supérieure du sol, le tréfonds restant parties communes de la Copropriété (dans un souci d'harmonie de la Copropriété, le choix du revêtement des terrasses et places de stationnement devra faire l'objet d'une décision de l'assemblée des copropriétaires) ;**

- les jardins, espaces verts, aires de jeu, et allées piétonnières,
- les murs de clôture, les grillages, voies de circulation,
- les réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc...

- les réseaux d'égout et d'assainissement, jusqu'aux raccordements et branchements particuliers à chaque bâtiment,

- ainsi que les droits accessoires afférents aux parties communes générales:

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les jardins,
- le droit d'affouiller ces jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

SECTION II - PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT

Les parties communes spéciales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires du bâtiment concerné, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

Les parties communes spéciales comprennent, le tout si elles existent:

146 T.P.M. nbf
C.G.

- les fondations, les gros murs de façades et de refend, les murs pignons mitoyens ou non,
- le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols,
- la couverture de chaque bâtiment ainsi que les terrasses accessibles ou non,
- les souches des cheminées,
- les conduits de fumées (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les conduits d'aération des w.c. et des salles de bains,
- les ornements de façades, loggias, balcons et terrasses, des garde-corps, balustrades, baffes d'appui à l'exclusion, et des revêtements de sol,
- les vestibules, couloirs et halls, circulations des sous-sols, escaliers, leurs cages et paliers,
- les locaux des machines (ascenseurs, etc.), les placards à compteurs, les locaux poubelles, et tous les accès et dégagements sous l'emprise du bâtiment,
- les locaux communs,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées sous l'emprise du bâtiment,
- les conduites de tout à l'égout, les drains et branchements d'égout particuliers au bâtiment,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de télévision, de téléphone, etc., sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux privatifs, et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci,
- les enduits de façades,
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers.

Est également réputé accessoire aux parties communes le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol.

Et en général, les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

SECTION III - PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-avant.

Cette propriété comprendra notamment le tout s'ils existent:

- La couche supérieure du sol des lots privatifs (terrasses, places de stationnement et jardins privatifs), le tréfonds restant parties communes de la Copropriété (**dans un souci d'harmonie de la Copropriété, le choix du revêtement des terrasses et places de stationnement devra faire l'objet d'une décision de l'assemblée des copropriétaires**);
- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne;
- Les revêtements des plafonds;
- Les menuiseries intérieures hormis les portes d'entrée;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies;
- Les installations sanitaires;
- L'installation électrique de chaque lot;
- Les sonneries et installations téléphoniques;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel;

14 G ti
C.G P M nrf

- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

- Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive;

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.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'**IMMEUBLE** est destiné à usage mixte « habitation et professionnel » à l'exception des rez-de-chaussée réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

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

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.

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

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.

1

146 Ti nbf
P. 191 P.M

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 serait 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.

Il ne pourra être introduit et conservé 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.

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 radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, 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 nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

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 rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

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

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.

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.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

1 - Charges communes générales

Elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales.

176
C. B. J. P. M. N. B.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative, le tout si elles existent :

- les frais d'entretien, de réfection, et de remplacement:
 - des espaces verts, cours, jardins communs et voies de circulation,
 - des murs de clôture, à l'exception des murs du bâtiment,
 - des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité,
 - des réseaux d'égout et d'assainissement, le tout jusqu'aux raccordements et branchements particuliers au bâtiment, ceux-ci non compris,

Et plus généralement de toute partie commune à l'ensemble des copropriétaires,

- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic,

- les frais de dépenses d'administration et de gestion communes:

- rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires.

- salaires de tout préposé à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage collectif; à l'exclusion de celles faisant l'objet des charges de bâtiment ci-après, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

- les impôts, contributions et taxes sous quelques formes et dénominations que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même ceux afférents aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

Les charges relatives à ces postes seront réparties selon la colonne tantièmes généraux de copropriété et de charges communes générales, du tableau récapitulatif annexé aux présentes (**Annexe n° 13**).

Il en va de même pour les frais liés à la consommation électrique des éclairages extérieurs ainsi que pour l'entretien, la réparation ou le remplacement des candélabres.

2 - Charges communes spéciales au bâtiment:

Les millièmes des charges communes spéciales au bâtiment sont établis pour la répartition des dépenses suivantes, sans que cette énonciation soit limitative:

- Les frais d'entretien, de réparation, et de réfection mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, relatifs

- * aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs et toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment, à partir des fondations,

- * aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades.

- * aux frais de réfection des revêtements de sol des balcons et terrasses.

- * aux vestibules, circulations, placards à compteurs communs.

- * aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux.

- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque local privatif ainsi que en cas de ravalements intérieur, les frais de nettoyage et de peinture des portes palières.

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement des locaux affectés au service particulier du bâtiment.

- Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers du bâtiment, et notamment à tout préposé qui serait spécialement affecté à l'entretien du bâtiment, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurance y afférents.

MG H
C-BA POH n8f

- Les frais de consommation d'électricité et d'eau, la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment, si ceux-ci ne font pas l'objet d'une répartition distincte.

Et généralement les frais d'entretien, de réparation, et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements), et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des propriétaires des lots, et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

Ces charges communes spéciales au bâtiment seront réparties suivant les tantièmes du tableau récapitulatif annexé aux présentes (**Annexe n° 13**).

Il est à noter que la cave et l'abri de jardin, ne faisant pas partie du bâtiment principal n'ont pas été pris en compte dans le calcul des tantièmes de copropriété et de charges communes spéciales au bâtiment.

En cas de réfection, de réparation de la cave ou de l'abri de jardin, le coût de ces interventions sera supporté par le seul copropriétaire attributaire du lot auquel ces éléments sont rattachés.

3 - Charges relatives aux éléments d'équipement communs et services collectifs :

L'ensemble des charges énumérées ci-après seront réparties selon un critère évalué en fonction de l'utilité théorique des éléments d'équipement et services collectifs par rapport à chacun des lots, sans égard à l'utilisation réelle de chaque copropriétaire vis à vis de ces éléments.

En conséquence, aucun copropriétaire ne pourra prétendre à l'exonération des charges afférentes à un élément d'équipement sous prétexte qu'il n'utilise pas effectivement ce dernier.

En revanche, les propriétaires dont le lot ne bénéficie pas de l'utilité d'un élément d'équipement ou d'un service collectif ne participeront pas aux dépenses engendrées par ceux-ci.

1/ Autres charges d'équipement (Réseaux) :

- E.D.F: Chaque appartement sera équipé d'un compteur individuel.

- A.E.P (Adduction d'Eau Potable) : Les dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot. Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété spéciaux au bâtiment.

2/ Chauffage individuel

3/ Charges d'eau chaude production individuelle

3/ Clôture et éclairage extérieur : L'entretien des espaces extérieurs, hormis les jardins privatifs faisant partie d'un lot de copropriété, seront à la charge de l'ensemble de la Copropriété.

Il en va de même pour les frais liés à la consommation électrique des éclairages extérieurs, l'entretien, la réparation ou le remplacement des candélabres et la réfection ou l'entretien de la clôture et du portail.

Les charges relatives à ces postes seront réparties selon la colonne tantièmes généraux de copropriété et de charges communes générales, du tableau récapitulatif annexé aux présentes.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service et de leurs locataires ou occupants, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

4/ Antenne TV collective

Le coût lié à l'entretien ou le remplacement de l'antenne collective se fera au prorata du nombre de logements raccordés.

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1° - MUTATION

14 6 607 11 P M 18F

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.

- 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.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

2°/ - 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.

3°/ - 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

1°/ - GENERALITES

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.

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

Il est dénommé syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE DU ROCHER.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2°/ - DECISIONS

ML C-OTI PUM 28F 7

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

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'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 propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

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

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 de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus.

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, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

146 C-61 ti PM nrf

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

j) 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

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) 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.

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

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 à 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.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), j) et m) du paragraphe B ci-dessus.

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

146 C.G. TI PM RSR

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 soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic 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.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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

M A T i
C. G. P M

1
RHF

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.

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.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

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. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et tombe en cas de changement de syndic.

MG
C.G. PM rbf

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 particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. 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 également établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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 seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

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 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; 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.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 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.

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

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

M. G. J.
G. G. P. M.

NSF

1

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 l'unanimité de ses membres.

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.

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 aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

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

Il est expressément spécifié 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 expressément les compagnies d'assurances.

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

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires 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.

146
C.G. PM nse

**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.

**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 Bureau des Hypothèques d'**ANNECY** (Haute-Savoie), 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 intervenants uniquement, savoir :

- Monsieur Marc GUEURY et Madame Clara TORRES GONCALVES, d'une part,

MG
C.G.

nr

|

- Monsieur Pedro SORES PEREIRA et Madame Maria TORRES GONCALVES, d'autre part,
A concurrence d'une moitié chacun,
Ainsi qu'ils s'y obligent.

Ces derniers reconnaissent en outre, devoir au Notaire associé soussigné la somme de 365,58 TTC au titre du travail particulier que ce dernier a réalisé à titre de conseil pour adapter les modalités de leur achat immobilier à leurs souhaits.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt-huit pages

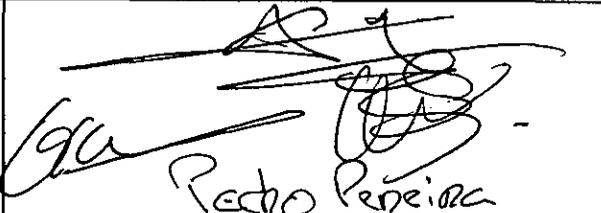
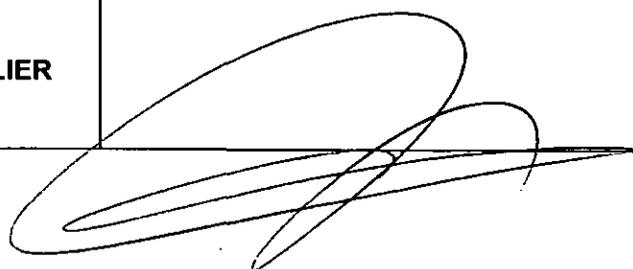
Comprenant

- renvoi approuvé : 000
- blanc barré : 000
- ligne entière rayée : 000
- nombre rayé : 000
- mot rayé : 00

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 soussigné.

<p>REQUERANTS M. Mario PLESDIN Mlle Danièle NEROVIQUE</p>	
<p>INTERVENANTS M. Marc GUEURY Mme Clara TORRES GONCALVES M. Pedro SOARES PEREIRA Mme Maria TORRES GONCALVES</p>	
<p>NOTAIRE Me Jean-François BARRALIER</p>	

VINGT NEUVIEME ET DERNIERE PAGE

Le Notaire soussigné, certifie la présente copie établie sur vingt neuf pages, conforme à la minute et à la copie authentique à l'exception des annexes destiné à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

Il certifie en outre, que l'identité des parties dénommées au présent document telle qu'elle figure en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance.

