

Le 5 Avril 1979

D E P O T

=====

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
& ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Groupe "LES ROSEAUX"

-:-:-

Etude de M^e FAVRE, Notaire

Successsurs de M^r MORET

ANNEMASSE

(HAUTE-SAVOIE)

-4-

G R O U P E

L E S R O S E A U X

BATIMENT 5 - Z.A.C DU PERRIER

A N N E M A S S E

R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E

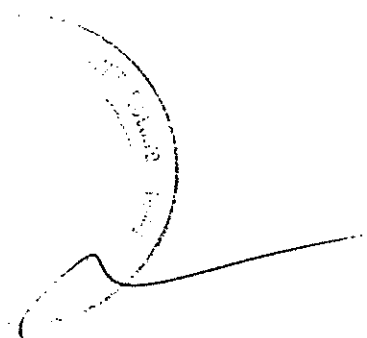


TABLE DES MATIERES

TITRE I : Dispositions générales

- Article 1 : Objet du règlement
Article 2 : Terrain
Article 3 : Description de l'immeuble
Article 4 : Servitudes
Article 5 : Etat descriptif de division

TITRE II: Définition des parties communes et privées

- Article 6 : Parties communes
Article 7 : Parties communes générales
Article 8 : Parties communes particulières
Article 9 : Parties privées
Article 10 : Jouissance privée des parties communes

TITRE III: Droits et obligations des copropriétaires

- Article II : Destination de l'immeuble
Article I2 : Usage des parties privées
Article I3 : Usage des parties communes
Article I4 : Occupation
Article I5 : Harmonie de l'immeuble
Article I6 : Réparations, accès
Article I7 : Modifications
Article I8 : Mutations de propriété
Article I9 : Domicile
Article 20 : Modification des lots
Article 21 : Location, Occupation

PRE IV: Administration de la copropriété

- Article 22 : Syndicat des copropriétaires
Article 23 : Assemblées générales
Article 24 : Conseil Syndical
Article 25 : Syndic
Article 26 : Commission de vérification des comptes

TITRE DES MATIERES

TITRE V : Charges de copropriété

- Article 27 : Définition des charges
- Article 28 : Charges individuelles
- Article 29 : Charges communes générales
- Article 30 : Charges communes particulières
- Article 31 : Charges spéciales
- Article 32 : Règlement des charges
- Article 33 : Garantie

TITRE VI : Dispositions diverses

- Article 34 : Assurances
- Article 35 : Opposabilité du règlement
- Article 36 : Litiges
- Article 37 : Publicité foncière

7.

TITRE I

Dispositions générales

Article I : Objet du règlement

Le présent règlement a été dressé, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dans le but :

- a) d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965
- b) de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privées affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, et de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et de l'article Ier du décret du 17 Mars 1967 précité.
- c) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privée que sur celles qui seront communes.
- d) d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- e) et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et celles de l'article 35 ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code de l'Ind, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il sera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

9.

Article 2 : Terrain

L'immeuble auquel s'applique le présent règlement est édifié sur un terrain sis à ANNEVASSE (H.S) secteur G de la Z.A.C du FERRIER, cadastré sous le numéro 3913 pour une superficie de 12a 97ca. Ledit secteur G se compose des parcelles 3917, 3909, 3910, 3916, 3918, 3912, 3911, 3915, 3914 et 3913 pour une superficie totale de 3ha 23a 94ca.

L'origine de propriété de ce terrain est relaté dans l'acte de dépôt du présent règlement au rang des minutes de Maître FAVRE, Notaire à ANNEVASSE.

Article 3 : Description de l'immeuble

L'immeuble objet des présentes est composé de trois groupes à usage principal d'habitation, sis rue du Rhône aux numéros 2, 4 et 6.

Le Bâtiment A : Elevé de trois étages plus combles sur rez-de-chaussée et sous-sol, comporte une montée unique avec deux entrées et comprend.

- Au sous-sol : quinze caves individuelles, un local à usage de sous-station, un local commun à usage de garage à bicyclettes et voitures d'enfants, escaliers, couloirs et dégagements communs.

- Au rez-de-chaussée : trois appartements

- au nord : un appartement d'une pièce principale
- au sud : un appartement de quatre pièces principales
- à l'est : un appartement de cinq pièces principales

Entrées, escaliers, local vide-ordures

- Au premier, deuxième, troisième étage : trois appartements

- au nord : un appartement de trois pièces principales
- au sud : un appartement de quatre pièces principales
- à l'est : un appartement de cinq pièces principales

Palier, escaliers, local vide-ordures

- aux combles : trois appartements de deux pièces principales, palier.

Le Bâtiment B : Elevé de six étages, plus combles, sur rez-de-chaussée et sous-sol, comporte une montée unique avec deux entrées et comprend :

- Au sous-sol : Vingt quatre caves individuelles, local commun à usage de garages à vélos et voitures d'enfants, escalier, fosse d'ascenseur, couloirs et dégagements communs.

- Au rez-de-chaussée : Trois appartements :

- au nord : un appartement de quatre pièces principales
- à l'ouest : un appartement de quatre pièces principales
- au sud : un appartement d'une pièce principale

Entrées, escaliers, cage d'ascenseur, local vide-ordures

- Au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième étage : trois appartements

- au nord : un appartement de quatre pièces principales
- à l'ouest : un appartement de quatre pièces principales
- au sud : un appartement de trois pièces principales

Escaliers, cage d'ascenseur, local vide-ordures

- Aux combles : trois appartements de deux pièces principales, palier, machinerie ascenseur

Le Bâtiment C : Elevé de trois étages, plus combles, sur rez-de-chaussée et sous-sol, comporte une montée unique avec deux entrées et comprend :

- Au sous-sol : quinze caves individuelles, local commun à usage de garage à bicyclettes et voitures d'enfants, escalier, couloirs et dégagement

- Au rez-de-chaussée : trois appartements

- au nord : un appartement de deux pièces principales
- à l'est : un appartement de cinq pièces principales
- au sud : un appartement de quatre pièces principales

Entrées, palier, local vide-ordures, local E.D.F

- Au premier, deuxième, troisième étage : trois appartements

- au nord : un appartement de trois pièces principales
- à l'est : un appartement de cinq pièces principales
- au sud : un appartement de quatre pièces principales

Palier, local vide-ordures.

- 10 -

- Aux combles : trois appartements de deux pièces principales, palier commun.

AUTORISATION : La construction de cet immeuble a été autorisée par Déclaration préalable à l'exécution des travaux du 6 Décembre 1973 accordée le 2 Avril 1974 sous le numéro 57 218

PLANS : sont annexés à l'acte de dépôt des présentes les plans suivants dressés par Monsieur LEVY, Architecte à PARIS.

- . Plan masse
- . Plan sous-sol
- . Plan rez-de-chaussée
- . Plan étage courant
- . Plan dernier étage

Article 4 : Servitudes

Il est ici fait observer que le bâtiment 5 possède les quote-parts suivantes :

- quote-parts de propriété du sol des espaces libres : les espaces libres ainsi que les installations électriques et d'éclairage extérieur et leurs réseaux appartiennent indivisément à tous les propriétaires suivant les dix millièmes établis, à savoir 1281/10.000.
- propriété des réseaux d'eau et d'assainissement de la centrale thermique et réseau de chauffage : la quote part de l'immeuble est fixée à 1314/10.000°
- les millièmes de terrain et de charges des parties communes, à l'exception de la dalle supérieure aménagée en aire commune mise à la disposition de la collectivité du secteur, sont les suivants : 3.000/10.000° pour 15 box dans le bloc sud-est n° 3915. Ils s'appliquent également à l'entretien de la voie d'accès conduisant aux garages et dont le sol est inclus dans les parties indivises du secteur.
- les charges générales et les charges spéciales d'entretien des espaces libres, réseaux et installations électriques et d'éclairage extérieur à l'exception des voies d'accès aux garages incombant à tous les copropriétaires suivant la quote part fixée à 1281/10.000°

11

Les charges relatives aux espaces verts, plantations et tout autre équipement tertiaire seront supportées par les seuls propriétaires de logement, suivant la quote-part fixée à 1314/10.000°.

Les charges d'entretien de la dalle supérieure des garages seront réparties:

- à concurrence de 70% par les propriétaires des bâtiments, la quote-part du bâtiment 5 étant de 1314/10.000°.
- à concurrence de 30% par les copropriétaires des garages concernées suivant leur quote-parts de copropriété déterminées, à savoir 3.000/10.000° pour 15 box.

Les charges d'entretien de la chaufferie seront réparties d'après les tableaux de répartition, à savoir 1314/10.000° pour le bâtiment 5.

Les charges relatives aux réseaux de chauffage et d'eau chaude incombant à chaque copropriétaire des bâtiments desservis dans le même circuit et au prorata des dix-millièmes, soit 1314/10.000° pour le bâtiment 5.

Article 5 : Etat descriptif de division

L'immeuble est divisé en 108 lots renumérotés de la façon suivante :

Bâtiment I : 30 lots renumérotés de 1 à 30

Bâtiment II : 48 lots renumérotés de 31 à 78

Bâtiment III : 30 lots renumérotés de 79 à 108

N.B. : Par mesure de simplification, les lots identiques entre eux sont désignés comme suit :

TYPE I : Appartement d'une pièce principale comprenant un hall d'entrée et un dégagement avec placard, sur lesquels ouvrent :

- à gauche : la salle de séjour, la cuisine avec accès à la loggia, les W.C, la salle de bains

TYPE II a : Appartement de deux pièces principales comprenant un hall d'entrée et un dégagement avec placard, sur lesquels ouvrent :

- à gauche : la salle de séjour, la cuisine avec accès à la loggia, les W.C, la salle de bains
- en face : la chambre

TYPE II b : Appartement de deux pièces principales comprenant un hall d'entrée et un dégagement, avec placards, sur lesquels ouvrent :

- à droite : la salle de séjour, la cuisine, les W.C, la salle de bains
- en face : une chambre avec balcon terrasse

TYPE II c : Appartement de deux pièces principales comprenant un hall d'entrée, avec placard, et un dégagement avec placard, sur lesquels ouvrent :

- à droite : la salle de séjour, la cuisine, les W.C, la salle de bains
- en face : la chambre avec balcon terrasse

TYPE II d : Appartement de deux pièces principales comprenant un hall d'entrée, avec placard, et un dégagement avec placard, sur lequel ouvrent :

- à droite : la salle de séjour, la cuisine, les W.C, la salle de bains
- en face : la chambre avec balcon terrasse

TYPE II e : Appartement de deux pièces principales en duplex comprenant un hall d'entrée, avec placard, et un dégagement avec placard, sur lesquels ouvrent :

- à droite : la salle de séjour avec accès à une mezzanine la cuisine, les W.C, la salle de bains
- en face : la chambre avec balcon terrasse

Ou appartement symétrique

TYPE II f : Appartement de deux pièces principales comprenant un hall d'entrée sur lequel ouvrent :

- à gauche : la salle de séjour, la cuisine, les W.C, la salle de bains
- en face : la chambre

TYPE III a : Appartement de trois pièces principales comprenant un hall d'entrée et un dégagement, avec placard, sur lesquels ouvrent ;

- à gauche : la salle de séjour, la cuisine avec accès à la loggia, les W.C, la salle de bains
- en face : une chambre
- à droite : une chambre

TYPE III b : Appartement de trois pièces principales ayant la même disposition que le type III a, mais possédant une seconde loggia au niveau de la chambre située à droite de l'entrée.

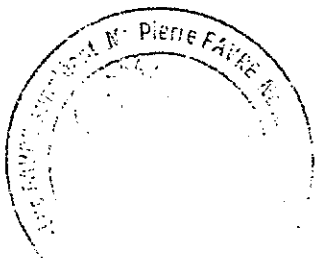
TYPE IV : Appartement de quatre pièces principales comprenant un hall d'entrée et un dégagement sur lesquels ouvrent :

- à droite : la salle de séjour, la cuisine avec accès à une loggia, les W.C la salle de bains.
- en face : une chambre avec placard
- à gauche : la salle de jeux avec loggia et accès à deux chambres

Ou appartement synétrique

TYPE V : Appartement de cinq pièces principales comprenant un hall d'entrée et un dégagement avec placard, sur lesquels ouvrent :

- à droite : la salle de séjour, la cuisine avec accès à une loggia, les W.C, la salle de bains
- en face : une chambre avec placard
- à gauche : une chambre, la salle de jeux avec loggia et accès à deux chambres.



Ap. W. M. Can. N. 27

Bt 6 rue du R.

TABEAU DES REPARTITIONS

GROUPE I

Lots	Niveau	Nature du lot	Q.P.Charg. Gén. 10.000°	Q.P.Charg. montée 10.000°	Q.P.Charg. Chauf. 10.000°
1	GABRIOUX	sous-sol cave 6	4/10.000°	14/10.000°	
2	RENO Dantel	cave 7	3/	11/	
3	DUBOULOZ Yvet	cave 8	3/	11/	
4	FRANJSE B.	cave 9	4/	14/	
5	VEZ Anchi	cave 16	3/	11/	
6	CHABRY Jean	cave 17	4/	14/	
7	SANNA Joxent	cave 18	4/	14/	
8	SAVIGNIER Michel	cave 19	4/	14/	
9	BELIN Denise	cave 20	4/	14/	
10	TALAIA H	cave 21	4/	14/	
11	BIANCO Lucie	cave 22	3/	11/	
12	JUSTIN Jeanne	cave 23	3/	11/	
13	GOMEZ Jean	cave 24	3/	11/	
14	BENKHADRA L	cave 25	3/	11/	
15	GARIN Jeanne	cave 26	3/	11/	
Rez-Chaus.					
16	CAMPILLO S.	Appt. Tp IV (S)	197/	708/	200/10.000°
17	LAURET Danielle	Appt. Tp V (E)	243/	873/	249/
18	TALAIA Yvett	Appt. Tp I (N)	103/	370/	105/
1° Etage					
19	SANSON Jean	Appt. Tp IV (S)	197/	708/	200/
20	RAMON	Appt. Tp V (E)	243/	873/	249/
21	BELLATON René	Appt. Tp IIIa(N)	160/	575/	165/
2° Etage					
22	JULIEN Robert	Appt. Tp IV (S)	197/	708/	200/
23	BENKHADRA L	Appt. Tp V (E)	243/	873/	249/
24	COUDERC Roland	Appt. Tp IIIa(N)	160/	575/	165/

Lots	Niveau	Nature du lot	Q.P.Charg. Géné. 10.000°	Q.P.Charg. Montée 10.000°	Q.P.Charg. Chauf. 10.000°
3° Etage					
25 MILAIRE Jean	Appt.	Tp IV (S)	197/10.000°	708/10.000°	200/10.000°
26 GARIN Jeanne	Appt.	Tp V (E)	243/	874/	249/
27 ROUSSEL Emile	Appt.	Tp IIIa (N)	160/	575/	165/
Combles					
28 BLANDIN Grand	Appt.	Tp IIb (S)	120/	431/	122/
29 LECLEERC Catherine	Appt.	Tp IIc (E)	149/	535/	152/
30 JONG Maryline	Appt.	Tp IIId (N)	119/	428/	126/
			2.783/10.000°	10.000/10.000°	2.796/10.000°

BOITE 2 sur du

GRUPPE II Sous-sol

31 LAURENT V	cave I	3/10.000°	7/10.000°
32 HOLLANDE Sylvie	cave 2	3/	7/
33 PELLOUX Marie	cave 3	3/	7/
34 TERNISSEN	cave 4	4/	9/
35 BLASZKIEWICZ H	cave 5	5/	11/
36 TALABARDON A.	cave 10	6/	14/
37 GUY Jeanne	cave II	4/	9/
38 CHARRIN Roger	cave 12	2/	5/
39 LEFEVRE Serge	cave 13	4/	9/
40 COLLOD Robert	cave 14	3/	7/
41 DOFFOUD H	cave 15	4/	9/
42 LAURET Sandrine	cave 27	5/	11/
43 RAMON	cave 28	4/	9/
44 MILAIRE Jean	cave 29	3/	7/
45 JULIEN Robert	cave 30	3/	7/
46 SANSON Jean	cave 31	3/	7/
47 CAMPILLO S	cave 32	3/	7/
48 ROUSSEL Emile	cave 33	3/	7/

Lots	Niveau	Nature du lot	Q.P.Charg. Gén. 10.000°	Q.P.Charg. Montée 10.000°	Q.P.Charg. Chauf. 10.000°
sous-sol					
49 CONDE	R	cave 34-	3/10.000°	7/10.000°	
50 TALALA	Jouph	cave 35	3/	7/	
51 BELLATON	Peni	cave 36-	3/	7/	
52 LECLE	C	cave 37-	3/	7/	
53 BLANDIN	Bernand	cave 38-	3/	7/	
54 JUNG	Hublyne	cave 39-	3/	7/	
Reg-Chaus.					
55 TERNET	EN	Appt. Tp I	105/	235/	106/10.000°
56 PELIN	Demi	Appt. Tp IV	196/	447/	200/
57 TALALA	M	Appt. Tp IV	197/	449/	200/
1° Etage					
58 RENO	Daniel	Appt. Tp IIb	164/	375/	166/
59 SAINNA	I	Appt. Tp IV	196/	447/	200/
60 SAVINIER	M	Appt. Tp IV	197/	449/	200/
2° Etage					
61 DORVILLE	Yvel	Appt. Tp IIb	164/	375/	166/
62 VEZ	Andrie	Appt. Tp IV	196/	447/	200/
63 CHARRY	Jean	Appt. Tp IV	197/	449/	200/
3° Etage					
64 CHARLIN	Loges	Appt. Tp IIb	164/	375/	166/
65 COLLOU	Robert	Appt. Tp IV	196/	447/	200/
66 DUFORD	Blancie	Appt. Tp IV	197/	449/	200/
4° Etage					
67 GOMEZ	Jean	Appt. Tp IIb	164/	375/	165/
68 GUY	J. Claude	Appt. Tp IV	196/	447/	200/
69 LEFEVRE	Serge	Appt. Tp IV	197/	449/	200/

666666

Lots	Niveau	Nature du lot	Q.P.Charg. Gén. 10.000°	Q.P.Charg. Montée 10.000°	Q.P.Charg. Chauf. 10.000°
5° Etage					
70	JUSTIN	Premier Appt. Tp IIIb (S)	164/10.000°	375/10.000°	165/10.000°
71	Justin	Appt. Tp IV (O)	196/	447/	200/
72	TALABARDON	Appt. Tp IV (N)	197/	449/	200/
6° Etage					
73	BLANCO	Appt. Tp IIIb (S)	164/	375/	165/
74	Blancowice	Appt. Tp IV (O)	196/	447/	200/
75	GABLOUX	Appt. Tp IV (N)	197/	449/	200/
Combles					
76	LAURENT	Appt. Tp II f (S)	145/	328/	152/
77	HOLLAND	Appt. Tp II e (O)	159/	362/	162/
78	PELLOUX	Appt. Tp II e (E)	159/	362/	162/
GROUPE III			4.386/10.000°	10.000/10.000°	4.375/10.000°
Sous-sol					
79	BUTARELLA	1 ^{er} cave I	4/10.000°	14/10.000°	
80	DUPENLOUP	2 nd cave 2	4/	14/	
81	AUGUSTIN	3 rd cave 3	4/	14/	
82	GIRARD	4 th cave 4	3/	11/	
83	MBA	5 th cave 5	3/	11/	
84	NIGOL	6 th cave 6	3/	11/	
85	GRAEFFLY	7 th cave 7	4/	14/	
86	GALLAN	8 th cave 8	5/	18/	
87	FERNANDEZ	9 th cave 9	5/	18/	
88	CECIGNE	10 th cave 10	7/	25/	
89	DOY	11 th cave 11	7/	25/	
90	BARTOLOME	12 th cave 12	7/	25/	
91	TORRA	13 th cave 13	5/	18/	
92	LEAL	1 st cave 1	4/	14/	
93	GRAPANZANO	5 th cave 15	6/	21/	

Lots	Niveau	Nature du lot	Q.P.Charg. Gén. 10.000°	Q.P.Charg. Montée. 10.000°	Q.P.Charg. Chauf. 10.000°
Rez-Chaus.					
94	GRAE	FFLY C Appt. Tp IV (S)	196/10.000°	692/10.000°	199/10.000°
95	LECIGNE M.	Appt. Tp V (E)	243/	858/	249/
96	LEAL André	Appt. Tp IIA (N)	136/	480/	140/
1° Etage					
97	FERNANDEZ Y.	Appt. Tp IV (S)	196/	692/	199/
98	DOY Roger	Appt. Tp V (E)	243/	858/	249/
99	BUTARELLA A	Appt. Tp IIIA (N)	160/	565/	166/
2° Etage					
100	GALLAN Alun	Appt. Tp IV (S)	196/	692/	199/
101	BARTOLOME A	Appt. Tp V (E)	243/	858/	249/
102	DURENLOU P	Appt. Tp IIIA (N)	160/	565/	166/
3° Etage					
103	TORRA Daniel	Appt. Tp IV (S)	196/	692/	199/
104	GRAPAZANO F	Appt. Tp V (E)	243/	858/	249/
105	AUGUSTIN Arthur	Appt. Tp IIIA (N)	160/	565/	166/
Combles					
106	GIRARD A. Marie	Appt. Tp IIB (S)	120/	424/	121/
107	pendu	Appt. Tp IIC (E)	149/	527/	152/
108	NICOL Hervé	Appt. Tp IID (N)	119/	421/	126/
Récapitulation :			2.831/10.000°	10.000/10.000°	2.829/10.000°
			Ch. Chauffage		
Groupe I			2.783/10.000°	2.796/10.000°	
Groupe II			4.386/	4.375/	
Groupe III			2.831/	2.829/	
			10.000/10.000°	10.000/10.000°	

TITRE II

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVEES

Article 6 Parties communes

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

Elles comprendront toutes les parties d'immeubles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement de l'immeuble (parties communes générales) ou qu'elles sont affectées à l'usage d'une partie seulement des copropriétaires (parties communes particulières).

Article 7 : Parties communes générales

Elles comprennent, sans que cette énumération soit limitative:

- la totalité du terrain de la copropriété en ce compris le sol d'assiette du bâtiment.
- le gros oeuvre de construction (fondations, gros murs et murs de refend, piliers porteurs, ossature, dalle d'étages, toiture et charpente) les murs, revêtements et ornements des façades, les coffres, gaines et têtes de cheminées et des réseaux de ventilation.
- la sous-station pour la production d'eau chaude et de chauffage les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants, les locaux vide-ordures, et leurs conduits, les gaines techniques
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
- les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité desservant les bâtiments.
- les conduites du tout à l'égout, les drains et branchements d'égout.
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes principales de distribution d'eau chaude (à l'exception des parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).
- les installations de chauffage central, y compris les radiateurs.
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les compteurs généraux de fluides, les glaces, revêtements de sols et ornements divers.

Article 8 : Parties communes particulières

Constituent des parties communes particulières aux copropriétaires desservis par chaque montée :

Les halls d'entrée, les escaliers, leur cage et les paliers, les installations d'éclairage des montées et généralement tous leurs accessoires.

Constituent des parties communes particulières aux copropriétaires du Bâtiment B:

L'ascenseur, sa machinerie.

Article 9 : Parties privées

Les parties privées sont celles qui sont affectées et réservées à l'usage exclusif de tel ou tel copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans la définition de son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- le revêtement des sols et les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont des parties communes)
- les cloisons intérieures ainsi que leurs portes et menuiseries (à l'exception des gros murs de refend)
- les portes palières et leurs tapis-brosses, les fenêtres et porte-fenêtres, les volets et persiennes, les stores ou jalousies
- les appuis de fenêtres, garde-corps et barres d'appui des balcons ainsi que les revêtements de sols de ces derniers.
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives
- les séparations entre deux lots, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Article 10 : Jouissance privée des parties communes

Sans objet dans le cas de ce groupe

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article II : Destination de l'immeuble

L'immeuble est en totalité destiné à l'usage d'habitation

Article 12 : Usage des parties privées

Chaque copropriétaire a le droit de jouir et de disposer des locaux qui lui appartiennent, exclusivement, comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Article 13 : Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires peut, pour la jouissance des locaux lui appartenant user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants du bâtiment ne peut encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties communes de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne peuvent, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les livraisons dans l'immeuble, de provisions, matières sales ou encombrantes doivent être faites le matin avant dix heures.

Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou peuvent grever la propriété

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

Article 14 : Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que pour l'habitation bourgeoise ou que concurremment pour l'habitation et l'exercice d'une profession autre que commerciale.

Aucun dépôt de matière inflammable, périssable ou susceptible de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les locaux, qu'ils soient privatifs ou communs.

Il ne pourra être placé de matériel dont le poids excéderait la limite de charge qui sera précisée sur demande par l'architecte de l'immeuble.

Bruits :

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

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

Chauffage :

Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant par leurs émanations, incommoder les voisins.

Canalisation d'eau et robinetterie :

Pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de water-closets devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local dans lequel elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Article 15 : Harmonie de l'immeuble

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

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte soit celle adoptée par la majorité des copropriétaires. X

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

Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale ordinaire.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord extérieur des fenêtres et balcons.

Tapis-brosses :

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire devront être conformes au modèle indiqué par le syndic.

Plaques:

Les personnes exerçant leur profession dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant leur nom, leur profession et le lieu de leur exercice, le modèle en sera arrêté par le syndic qui en fixera l'emplacement. Il est interdit de placer sur la façade, en aucun lieu des parties communes, aucun enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Antennes :

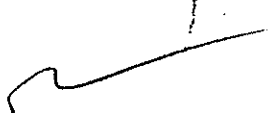
Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur les toits de l'immeuble

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 16 : Réparation de l'immeuble - Accès

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaire aux "parties communes" quelle qu'en soit la durée et si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux, dans la mesure où ceci n'occasionne aucun dégât ou salissure

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic, le détenteur des clés sera autorisé à laisser pénétrer avec lui dans l'appartement durant cette absence et en cas d'urgence, le syndic et les personnes chargées de surveiller, conduire ou faire ces travaux, dans la mesure où ceux-ci n'occasionne aucun dégât ou salissure dans les appartements.



Article 17 : Modifications

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance d'un architecte désigné par le syndic, dont les honoraires sont à sa charge, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 18 : Mutations de propriété

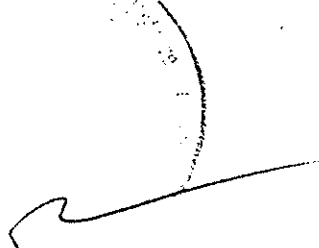
Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché.

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

L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

En cas de mutation à titre onéreux les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965.

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



Article 19 : Domicile.

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France Métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

Article 20 : Modification des lots.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, 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, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Article 21 : Location - Occupation

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au bénéficiaire du présent règlement, l'obliger à son exécution et aviser le syndic de la location consentie ou de l'autorisation donnée.

Le copropriétaire et le locataire ou la personne autorisée seront solidairement responsables vis-à-vis du Syndicat. En particulier, le Syndic pourra exiger du locataire ou occupant, le paiement direct des charges, pour le compte du copropriétaire, par prélèvement sur le loyer et même au-delà de celui-ci s'il échet.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Article 22 : Syndicat des copropriétaires

La Collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat Coopératif doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "Syndicat coopératif des copropriétaires des ROSEAUX".

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents.

Son siège est dans l'immeuble

Article 23 : Assemblées générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le Syndicat constitue l'Assemblée Générale.

1° - Première réunion :

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard trois mois après la date à laquelle des lots se trouveront appartenir à au moins deux copropriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le Conseil Syndical et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur le premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndicat.

2° - Convocations :

Le Syndic convoquera l'assemblée générale annuelle du syndicat dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Si le Syndic n'a pas convoqué l'assemblée annuelle dans ce délai, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical ou par l'un quelconque des copropriétaires.

Le Syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui sera faite par lettre recommandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par un membre du Conseil Syndical.

Tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 57-223 du 17.3.1967.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées ou remises contre récépissé, au moins 15 jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à 8 jours. Elles devront indiquer les lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.

3° - Contenu des convocations :

Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

28.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances, et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

- le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes.

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire membre du syndicat peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, 5 jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

4°- Tenue des assemblées générales :

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

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

Le Syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quote-parts de propriété possédées par chacun d'eux et les quote-parts qui leur incombent dans diverses charges communes ainsi que le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est élargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Elle est déposée aux archives du Syndicat et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

a) Représentation : les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint et ses ~~présentés~~ ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

28

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

b) Procès-verbal : il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

Le syndic adresse une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par remise contre émargement.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965. Le délai prévu par ce texte pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Les décisions régulièrement prises engagent les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

5°- Nombre de voix des copropriétaires

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts de propriété des parties communes, sous la réserve ci-après.

Lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quote-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

6° - Majorités

a) majorité simple :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi et le présent règlement.

b) majorité de moitié :

L'assemblée générale réunie sur première convocation adopte à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

La désignation ou la révocation des membres du conseil syndical.

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

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 conforme à la destination de celui-ci.

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.

c) majorité des 3/4

L'assemblée générale réunie sur première convocation adopte à la majorité des trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- les modifications à apporter au présent règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- l'acquisition de nouvelles parties communes ou de droits réels immobiliers communs au profit des parties communes.

- l'aliénation de parties communes ou la constitution de droits réels immobiliers communs au profit des parties communes.

81

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévue au premier alinéa des paragraphes b) et c) ci-dessus, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Unanimité

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. L'assemblée ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privées ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

L'assemblée 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.

7° - Assemblées spéciales

Lorsque le présent règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celle d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses; les dispositions des paragraphes 5 et 6 ci-dessus sont applicables.

8° - Assemblées générales par correspondance

Sur décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité simple, le Syndic peut procéder à une consultation par correspondance sur un sujet ayant fait l'objet lors de l'Assemblée, d'un débat sans conclusion, que ce soit pour des raisons de majorité, de reprise d'étude pour précisions, ou tout autre cause.

Le Syndic consulte les copropriétaires en leur adressant par lettre recommandée ou remise contre récépissé ou émargement, le texte de la résolution qui leur est soumise, accompagné s'il y a lieu d'un rapport de présentation. Les copropriétaires font connaître leur vote, après un délai qui ne peut être inférieur à huit jours francs. Il leur est ensuite donné connaissance du résultat du vote.

30

Article 24 : Conseil Syndical

L'Assemblée des copropriétaires élit les membres du Conseil Syndical qui comprendra de 3 à 12 membres, et qui pourra, en cas de démission de membres élus, se compléter par cooptation pour ne jamais comporter moins de 3 membres.

Article 25 : Syndic

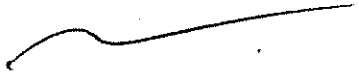
Le Conseil Syndical élit son Président, qui assure toutes les responsabilités du Syndic et dispose de tous les pouvoirs définis par la loi du 10 juillet 1965 (articles 17 et 18) et le décret du 17 mars 1967 (articles 31 à 39).

Le Président peut se faire assister, sans que cela le décharge de sa responsabilité, par toute personne de son choix, membre du Conseil Syndical ou non, rémunérée ou non.

La fonction du Président n'est pas rémunérée, mais il peut se faire rembourser des frais qu'il expose dans l'intérêt du Syndicat et des salaires ou appointements qu'il peut perdre en raison des charges que lui imposent sa fonction.

Article 26 : Commission de vérification des comptes

L'Assemblée des copropriétaires peut désigner une commission de vérification des comptes chargée d'examiner les livres et pièces comptables avant la prochaine réunion de l'assemblée, et de lui faire rapport des remarques et observations qu'elle aura pu formuler au Syndic, et des réponses de celui-ci.



500

33

TITRE V

CHARGES DE COPROPRIETE

Article 27 : Définition des charges

Les charges incombant aux copropriétaires comprennent :

- les charges individuelles
- les charges communes générales
- les charges communes particulières
- les charges spéciales

Article 28 : Charges individuelles

Chaque copropriétaire est tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privative.

Il est également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paie les primes de toutes assurances qu'il peut personnellement contracter à raison des choses qui sont sa propriété et paie les impôts, taxes et contributions recouvrées par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquitte également, s'il y a lieu les redevances de location, les frais d'achat de remplacement et d'entretien de tout compteur individuel, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Article 29 : Charges communes générales de l'immeuble

Ces charges comprennent toutes celles qui ne sont pas définies comme particulières ou spéciales par les articles 30 et 31 ci-après.

Elles sont réparties au prorata des quote-parts de propriété des parties communes générales de l'immeuble (10.000èmes) attachés à chaque lot.

1

34

Article 30 : Charges particulières

Ascenseurs, escaliers :

Les charges afférentes à chaque montée d'escalier sont réparties comme suit :

I) Ascenseurs :

a) Dépenses de fonctionnement et d'entretien : I masse à proportion des millièmes des logements compris dans le Bâtiment II, affectées des coefficients suivants :

- rez-de-chaussée	: 0,
- premier étage	: 0,5
- deuxième étage	: I
- troisième étage	: I, I
- quatrième étage	: I, 2
- cinquième étage	: I, 3
- sixième étage	: I, 4
- combles	: I, 4

b) Grosses réparations, remplacement : I masse pour le bâtiment entier.

2) Ménage, dépenses relatives aux ordures ménagères :

Trois masses à proportion des millièmes des logements compris respectivement dans les groupes I, II et III

3) Peinture, revêtement des montées d'escaliers, hall d'entrée etc..

Trois masses à proportion des millièmes des logements compris respectivement dans les groupes I, II et III

4) Dépenses d'électricité :

Trois masses à proportion des millièmes des logements compris respectivement dans chaque montée, sauf en cas de regroupement des compteurs propres à chaque montée.

Article 3I : Charges spéciales

Charges de chauffage :

Les frais de chauffage comprennent; les dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et le cas échéant de remplacement des installations de chauffage central, le prix du mazout et autres combustibles et toutes dépenses accessoires à la fourniture du chauffage, y compris les salaires du chauffagiste et les charges sociales y afférentes.

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata du volume chauffé de chaque appartement conformément au tableau de répartition spéciale figurant au présent règlement.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun Abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffage. Aucune dérogation ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

Article 32 : Règlement des charges

Un budget prévisionnel est établi dans les 3 premiers mois de chaque exercice.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Chaque copropriétaire versera ensuite mensuellement une somme égale à 1/12e de sa part dans le budget établi à la date fixée par l'Assemblée Générale

Toute somme impayée à la fin du mois porte intérêt au taux de 1% par mois, tout mois commencé étant intégralement compté, les frais exposés pour son recouvrement sont, en outre, à la charge du copropriétaire concerné.

Les comptes de chaque exercice sont établis dans les trois mois suivant sa clôture.

L'Assemblée fixe, chaque année, le montant du fonds de réserve pour grosses réparations, s'étendant sur plusieurs exercices, les versements mensuels correspondants doivent être assurés et sont garantis comme en matière de charges courantes.

Article 33 : Garanties

Les créances de toute nature du syndicat sur chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provisions, d'intérêts de retard, de frais, de versements pour constitution de réserve ou de paiement définitif, garanties par les suretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 34 : Assurances

Le Syndicat est assuré contre :

- l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux
- le recours des voisins et le recours des locataires et les copropriétaires

500

- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de la construction ou de réparation etc.).

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale fixant les risques à assurer et le choix de la ou des compagnies.

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire à leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes et auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

En cas de sinistre, les indemnités seront encaissées par le Syndic en présence d'un ou des copropriétaires désignés en assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions fixées par l'assemblée.

Les indemnités de sinistres seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer les bâtiments ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Article 35 : Opposabilité du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourront lui être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même, ce règlement et ses modificatifs éventuels n'auraient pas été publiés, ils seront néanmoins opposables auxdits ayants-cause qui, après avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations qui en résultent.

Préalablement à la régularisation de tout acte, réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, le présent règlement de copropriété, et tous actes modificatifs éventuels, devront être portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire du droit cédé, qui devra, si ces documents ne sont pas encore publiés, adhérer aux obligations qui en résultent, et mention de cette communication et de cette adhésion devra être portée dans l'acte.

Article 36 : Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre Syndicats ou certains propriétaires, ou encore entre un copropriétaire et un Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

Article 37 : Publicité Foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques d'ANNECY conformément à la loi 65-557 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Fait à ANNECY, le 5 Avril 1979./.

Signé : M. HUTIN.

Ensuite on lit :

Annexé à la minute d'un acte reçu par M^o Jean- Luc FAVRE, suppléant de M^o Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE (Hte-Savoie), soussigné, le cinq avril mil neuf cent soixante dix neuf. Signé : J.L. FAVRE.

II. -

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE LEQUIPEMENT
DU LOGEMENT ET DU TOURISME -

- CERTIFICAT DE CONFORMITE -

Comme suite au permis de construire délivré
à : M. : MONT BLANC ACCESSION.
demeurant à : ANNECY, 76, rue Carnot.
Pour les travaux de : Construction de 54 logements en
accession.
Exécutés à : ANNEMASSE " Les Roseaux ".

Certificat de conformité est ACCORDE, pour les travaux
visés ci-dessus.
Avec avis favorable de Monsieur le Maire.

Le 12 Mars 1976 -
Le Directeur Départemental.
Pour le Directeur Départemental.
L'ingénieur Divisionnaire de T.P.E.
Chargé du Groupe Urbanisme Opérationnel -
Construction.
Signé : J. BUOB.

Ensuite on lit :

Annexé à la minute d'un acte reçu par M^o
Jean- Luc FAVRE, suppléant de M^o Pierre FAVRE, notaire à
ANNEMASSE, (Haute- Savoie), soussigné, le cinq avril mil neuf
cent soixante dix neuf. Signé : J.L. FAVRE.

III - Accusé de réception de la déclaration de permis
de construire, en date à ANNECY , le deux avril mil neuf
cent soixante quatre, délivré sous le n° 57.218. -

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que
déclaration préalable à l'exécution de travaux pour les-
quels le permis de construire n'est pas exigé, en date du
6 décembre 1973 - reçue dans mes services le 19 mars
1974 -.

- que vous m'avez adressée par pli recomman-
dé avec demande d'avis de réception postal.
- que vous avez déposée dans mes bureaux
contre décharge.

- que vous avez complétée à la date du ...
a été enregistrée dans mes services sous le
numéro figurant en référence (à rappeler dans toute
correspondance) (57.218)

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1. *Chlorophyll *a** and *Chlorophyll *b** were determined by the method of Arar and Collins (1971).

100

[illegible]

1000

Si vous avez l'intention de demander l'octroi d'une prise à la construction avec prêt spécial immédiat ou différé, les travaux ne doivent pas être commencés, tant que la décision d'octroi de prime ne vous a pas été notifiée par mes services.

Dans le cas contraire, si vous avez déjà entrepris les travaux, vous voudrez bien m'adresser sans retard la déclaration d'ouverture du chantier (imprimé modèle PC 073 ci-joint). Sinon faites-moi parvenir cette pièce dès l'ouverture du chantier.

Dans 1 délai de 30 jours à dater de l'achèvement des travaux, une déclaration attestant cet achèvement, établie en deux exemplaires (imprimés modèle PC 074 également joints), devra être adressée par vous-même simultanément au Maire du lieu des travaux et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception post à mes services ; l'envoi par lettre recommandée pouvant toutefois être remplacé par un dépôt contre décharge dans mes bureaux.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le 2 Avril 1974 -

Me Directeur Départemental de l' Equipement
Pour le Directeur Départemental
L'ingénieur divisionnaire des T.P.E.
chargé du Groupe urbanisme opérationnel -
Construction.

Signé : J . BUOB.

Ensuite on lit :

Annexé à la minute d'un acte reçu par M
Jean- Luc FAVRE, suppléant de M° Pierre FAVRE, notaire à
pages contenant ANNEMASSE (Haute- Savoie), soussigné : le cinq avril
voilà, ni mot mil neuf cent soixante dix neuf. Signé : J.L. FAVRE.
ul.

POUR EXPEDITION CONFORME.

Handwritten signature and initials.

