

1

R. CULLAZ et B. PARMEN-
TIER

Notaires Associés

DROIT de TIMBRE

PAYÉ SUR ÉTAT

Autorisation du

27 Novembre 1981

PUBLIÉ au Bureau des Hypothèques

d'ANNECY le 26/01/83

Volume 8597 No 9

PHOTOCOPIE

timbrée sur 12 P.
ies PL sur 12 P.
nscription.
e PL sur 12 Pages
cadastre).

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

d'un immeuble sis à RUMILLY, 20, 22 Place de l'Hôtel de Ville
appartenant à M. et Mme CASTAGNA Yves

=====

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX.

Le ONZE DECEMBRE.

PARDEVANT Me Bertrand PARMEN-
TIER, notaires associés", titulaire d'un office notarial sis
à RUMILLY (Haute-Savoie), 17 Rue des Tours,

ONT COMPARU :

Monsieur CASTAGNA Yves Paul Marius, Ingénieur Commercial
et Madame DAGAND Simone Jeanne Léonie, son épouse, demeurant
ensemble à RUMILLY (Haute-Savoie), Cité Chantemerle,

nés, M. CASTAGNA à Rumilly, le premier mai mil
neuf cent vingt sept; et Mme CASTAGNA à Rumilly, le
dix neuf septembre mil neuf cent trente deux;

mariés sous l'ancien régime légal de la commu-
nauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat
de mariage préalable à leur union qui a été célébrée à
la Mairie de Rumilly, le sept novembre mil neuf cent
cinquante trois, lequel régime n'a subi aucune modifi-
cation depuis le 1^o Février 1966.

LESQUELS, préalablement à l'état descriptif de division
et règlement de copropriété, faisant l'objet des présentes,
exposent ce qui suit :

E X P O S E :

=====

Monsieur et Madame CASTAGNA déclarent qu'ils sont
propriétaires d'un ténement immobilier à usage commercial
et d'habitation, situé sur la commune de RUMILLY (Haute-
Savoie), 20 et 22 Place de l'hôtel de Ville, plus amplement
désigné ci-après, figurant au cadastre rénové de cette
commune à la section A0, sous les numéros :

- 181 pour six ares trente trois centiares;
 - et 185 pour un are vingt deux centiares;
- soit une contenance totale de sept ares cinquante cinq centiares (7a 55ca).

SC DC BF

Origine de propriété :

Ce ténement immobilier dépend de la communauté existante entre les époux CASTAGNA/DAGAND, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur VACHERAND Joseph Léonce, propriétaire, demeurant à ANNECY, 90 Avenue de la Plaine, par un acte reçu par Me René DARMET, notaire à RUMILLY, le vingt octobre mil neuf cent soixante dix, dont l'expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le vingt et un décembre mil neuf cent soixante dix, volume 412 n° 1.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix converti en une rente annuelle et viagère de 19.200 Francs, payable mensuellement et d'avance, le vingt de chaque mois.

Cette rente s'est éteinte, par suite du décès de Monsieur VACHERAND, vendeur, survenu le 1° JUILLET 1982.

Antérieurement, ce ténement immobilier appartenait à Monsieur VACHERAND, pour l'avoir acquis de Monsieur CHARVIN Emile Louis François, et Madame DOUTRE Jeanne Marie, son épouse, demeurant ensemble à RUMILLY;

Aux termes d'un acte reçu par Me ROSAY, notaire à ANNECY le vingt trois janvier mil neuf cent trente cinq, dont l'expédition a été transcrite au bureau des hypothèques d'ANNECY, le six et un mars mil neuf cent trente cinq, volume 1326, n° 25.

CECI EXPOSE, il est passé au règlement de copropriété avec état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

CHAPITRE I

DISPOSITION GENERALES

Le présent règlement de copropriété a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 Décembre 1966, et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, portant réglementation de ladite loi, 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 définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n° 65-577 du 10 Juillet 1965 et de l'article 1 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire,
- c)- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive 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 du chapitre VI ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause

(et en cas de démembrement du droit de propriété, tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

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

CHAPITRE II

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

1°- DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble à usage d'habitation et commercial situé sur la commune de RUMILLY (Haute-Savoie), 20 et 22 Place de l'Hôtel de Ville, desservi par deux couloirs, l'un au n° 20, et l'autre au n° 22, et dont le sol figure au cadastre rénové de cette commune à la section A0, sous les numéros :

- 181 pour six ares trente trois centiares;
 - et 185 pour un are vingt deux centiares;
- soit une contenance totale de sept ares cinquante cinq centiares (7a 55ca).

Ce ténement immobilier comprend :

1°- Un bâtiment à usage commercial et d'habitation, composé de:

* Au sous sol :

- . Trois caves;
- un local commun à usage de chaufferie;

* Au rez de chaussée :

. Désservi par le couloir sis au n° 22 Place de l'Hôtel de Ville:

- Un local à usage d'entrepôt, de 8m², situé dans la cour; *lot 4*
- un appartement de une pièce et une cuisine, de 30m², situé dans la cour sur la chaufferie; *lot 5*
- un appartement de deux pièces et une cuisine, de 57 m², situé dans la cour; *lot 6*
- un local commercial à usage de café-bar, donnant sur la place de l'Hôtel de ville, avec cour à l'arrière, d'une surface de 86,50m². *lot 7*

. Et désservi par le couloir sis au n° 20 Place de l'Hôtel de Ville :

- Au fond du couloir : un local commun à usage de garage à vélo;
 - et cage d'escalier permettant l'accès aux étages ci-après.
- * Au premier étage :
- Un appartement composé de deux pièces et alcove, donnant sur la Place de l'Hôtel de Ville, d'une surface de 33 m², avec accès direct par le local commercial du rez de chaussée; *lot 8*
 - * Au premier étage, désservi par le couloir sis 20 Place de l'Hôtel de Ville ; et l'escalier :
 - Un appartement de quatre pièces et alcove, d'une surface de 89m², donnant sur la place de l'Hôtel de Ville; *lot 9*
 - Et Un appartement de quatre pièces et une terrasse, donnant sur la cour, d'une surface de 50 m². *lot 10*

SC DC BI

* Au deuxième étage, desservi par le couloir sis au n° 20
de l'Hôtel de Ville et l'escalier :
- Un appartement de quatre pièces et alcove, donnant sur la place
l'hôtel de ville, d'une surface de 89 m²; *lot 11*
- et un appartement de trois pièces et alcove, donnant sur la cour
d'une surface de 35m². *lot 12*

* Au dessus : un grenier. *lot 13*

2°- Une cour centrale, à laquelle on accède par le couloir
sis 22 Place de l'Hôtel de Ville;

3°- Et terrain à l'arrière, soit à l'ouest, allant jusqu'à
Néphaz.

2°- DESIGNATION DES LOTS :

L'immeuble ci-dessus désigné, est divisé en TREIZE LOTS.
Ces lots comprennent :

◇ LOT NUMERO UN (1) :

- Une cave au sous sol, (donnant sur la place), d'une surface de
15 m².
- Et les trente/dix millièmes (30/10.000^o) dans la propriété du sol
et des parties communes générales de l'immeuble;

◇ LOT NUMERO DEUX (2) :

- une cave au sous sol, d'une surface de 9m², à droite dans le
couloir.
- et les dix huit/dix millièmes (18/10.000^o) dans la propriété du
sol et des parties communes générales de l'immeuble;

◇ LOT NUMERO TROIS (3) :

- une cave au sous sol, d'une surface de 9m², à gauche, dans le
couloir.
- et les dix huit/dix millièmes (18/10.000^o) dans la propriété du
sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◇ LOT NUMERO QUATRE (4) :

- un local à usage d'entrepôt, dans la cour, d'une surface de 8m²
- et les cinquante/dix millièmes (50/10.000^o) dans la propriété du
sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◇ LOT NUMERO CINQ (5) :

- Au rez de chaussée, dans la cour, un appartement composé de
une pièce et une cuisine, d'une surface de 30m², situé sur la
chaufferie;
- et les six cent dix huit/dix millièmes (618/10.000^o) dans la
propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◇ LOT NUMERO SIX (6) :

- au rez de chaussée, dans la cour, un appartement composé de deux
pièces et une cuisine, d'une surface de 57m²,
- et les mille cent soixante quinze/dix millièmes (1.175/10.000^o)
dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'
immeuble.

◇ LOT NUMERO SEPT (7) :

- au rez de chaussée : donnant sur la place de l'Hôtel de Ville;
un local commercial, avec cuisine à l'arrière, d'une surface de
86,50 m²;
- et les mille sept cent quatre vingt trois/dix millièmes (1.783/
10.000^o) dans la propriété du sol et des parties communes générales
de l'immeuble.

◊ LOT NUMERO HUIT (8) :

- au premier étage, avec accès direct depuis le local commercial : un appartement composé de deux pièces et une alcove, d'une surface de 33m², donnant sur la place de l'hôtel de ville;
- et les six cent quatre vingt/dix millièmes (680/10.000^o) dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◊ LOT NUMERO NEUF (9) :

- au premier étage, un appartement composé de quatre pièces et une alcove, d'une surface de 89m², donnant sur la place de l'Hôtel de Ville;
- et les mille huit cent trente cinq/dix millièmes (1.835/10.000^o) dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◊ LOT NUMERO DIX (10) :

- au premier étage : un appartement composé de quatre pièces et une terrasse, donnant sur la cour, d'une surface de 50 m²,
- et les mille trente/dix millièmes (1.030/10.000^o) dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◊ LOT NUMERO ONZE (11) :

- au deuxième étage, un appartement composé de quatre pièces et une alcove, d'une surface de 89 m², donnant sur la place de l'Hôtel de Ville;
- et les mille huit cent quarante/dix millièmes (1.840/10.000^o) dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◊ LOT NUMERO DOUZE (12) :

- au deuxième étage: un appartement composé de trois pièces et une alcove; d'une surface de 35 m², donnant sur la cour;
- et les sept cent vingt et un/dix millièmes (721/10.000^o), dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

◊ LOT NUMERO TREIZE (13) :

- Dans les combles : un grenier;
- et les deux cent deux/dix millièmes (202/10.000^o) dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

DETERMINATION DES CHARGES DE CHAUFFAGE :

Monsieur et Madame CASTAGNA déclarent que la chaufferie située au sous sol, alimente les LOTS NUMEROS CINQ, SIX, SEPT, HUIT, NEUF, DIX(10), ONZE (11) et DOUZE (12), du présent état descriptif de division, et également, les lots ci-après dépendant d'un immeuble voisin au Sud, ayant son entrée 22 Place de l'Hôtel de Ville, dont le sol figure au cadastre rénové de la commune de RUMILLY, à la section A0, sous le numéro 341 pour 51 ca; ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Me MICHELLAND, notaire à RUMILLY, le 15 MARS 1967, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 17 AVRIL 1967, volume 3263, n^o 37. savoir :

- . Le LOT NUMERO TROIS (3) dudit état descriptif de division, consistant en un appartement au premier étage composé de quatre pièces et une alcove, d'une surface de 81m²;
- . et LE LOT NUMERO QUATRE (4) dudit état descriptif de division, consistant en un appartement de cinq pièces et une alcove, d'une surface de 123 m².

SC JC BA

Lesdits lots dépendent de la communauté existant entre les CASTAGNA/DAGAND, par suite de l'acquisition faite aux termes de sus-énoncé, reçu par Me DARMET, le 20 OCTOBRE 1970.

Les charges de chauffage seront donc réparties entre les lots n°s 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du présent état descriptif de division et les lots n°s 3 et 4 de l'état descriptif de division reçu par MICHELLAND, le 15 MARS 1967.

Elles seront supportées :

- . Par le LOT NUMERO CINQ (5) du présent état descriptif de division à concurrence de quarante cinq/millièmes (45/1.000°);
- . Par le LOT NUMERO SIX (6) du présent état descriptif de division à concurrence de quatre vingt cinq/millièmes (85/1.000°);
- . Par le LOT NUMERO SEPT (7) du présent état descriptif de division à concurrence de cent vingt huit/millièmes (128/1.000°);
- . Par le LOT NUMERO HUIT (8) du présent état descriptif de division à concurrence de quarante neuf/millièmes (49/1.000°);
- . Par le LOT NUMERO NEUF (9) du présent état descriptif de division à concurrence de cent trente deux/millièmes (132/1.000°)
- . Par le LOT NUMERO DIX (10) du présent état descriptif de division à concurrence de soixante quatorze/millièmes (74/1.000°)
- . Par le LOT NUMERO ONZE (11) du présent état descriptif de division à concurrence de cent trente deux/millièmes (132/1.000°);
- . Par le LOT NUMERO DOUZE (12) du présent état descriptif de division à concurrence de cinquante deux /millièmes (52/1.000°);
- . Par le LOT NUMERO TROIS (3) de l'état descriptif de division reçu par Me MICHELLAND, le 15 MARS 1967, à concurrence de cent vingt/millièmes (120/1.000°);
- . Et par le LOT NUMERO QUATRE (4) de l'état descriptif de division reçu par Me MICHELLAND, le 15 MARS 1967, à concurrence de cent quatre vingt trois/millièmes (183/1.000°).

3°- TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS :

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

LOT	N° DU : n° d'accès :	NIVEAU :	NATURE DU LOT :	QUOTE PART DANS :	
				LA PROPRIETE DU SOL ET PARTIES COMMUNES :	CHARGES DE CHAUFFAGE :
1	n°20	sous sol	cave	30/10.000°	--
2	n°20	sous sol	cave	18/10.000°	--
3	n°20	sous sol	cave	18/10.000°	--
4	n°22	R.de Ch.	entrepôt	50/10.000°	--
5	n°22	R.de Ch.	appartement	618/10.000°	45/1.000°
6	n°22	R.de Ch.	appartement	1.175/10.000°	85/1.000°
7	n°22	R.de Ch.	loc.Commer.	1.783/10.000°	128/1.000°
8	n°22	1°étage	appartement	680/10.000°	49/1.000°
9	n°20	1°étage	appartement	1.835/10.000°	132/1.000°
10	n°20	1°étage	appartement	1.030/10.000°	74/1.000°
11	n°20	2°étage	appartement	1.840/10.000°	132/1.000°
12	n°20	2°étage	appartement	721/10.000°	52/1.000°
13	n°20	combles	grenier	202/10.000°	--
total.....				10.000/10.000°	-----

Complément des charges de chauffage
 Immeuble cadastré AO, n° 341
 Etat descriptif Me MICHELLAND du 15 MARS 1967 :

lot n° 3 : 120/1.000°
 lot n° 4 : 183/1.000°

SC OC

CHAPITRE III

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1°- PARTIES COMMUNES

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

Elles comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement, d'un local et de leurs dépendances, et notamment :

- la totalité du sol du bâtiment, de la cour, des couloirs, passages, escaliers, les fondations, les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refends, l'ossature en maçonnerie, les coffres, gaines et têtes de cheminées, à l'exception de celles qui sont à l'usage privatif d'un copropriétaire,
- les poutres et solives des planchers, le hourdi, et plus généralement, le gros oeuvre des planchers et voûtes,
- la toiture et la charpente,
- l'emplacement des compteurs et des branchements des services publics,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les tuyaux du tout à l'égoût et les branchements d'égoûts,
- les conduites, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci),
- le terrain, à l'ouest du bâtiment, jusqu'à la Néphaz.
- le local à usage de chaufferie, et le garage à vélos.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

2°- PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un local ou d'un appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant un local ou un appartement :

- des sols, parquets et carrelages avec éventuellement les lambourrages, mais non les solivages qui sont choses communes,
- les cloisons intérieures mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes,
- les plafonds,
- les menuiseries intérieures,
- les menuiseries extérieures y compris les volets et persiennes,
- les barres d'appui, balustrades,
- les appareils sanitaires, glaces, tablettes, la robinetterie,
- les lavabos, éviers, water-closets,
- l'installation électrique de chaque appartement ou magasin, depuis le secteur,
- les sonneries et installations téléphoniques,
- la peinture des choses privées,
- les papiers, tentures et décors,

Et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE IV

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes, sous réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

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

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

Aucun occupant de l'immeuble ou copropriétaire ne pourra empêcher les entrées de l'immeuble, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans les couloirs donnant sur la rue, ainsi que les passages et escaliers desservant les différents niveaux du bâtiment et la cour de l'arrière.

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

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

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

Seuls, les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Les fenêtres et persiennes, barres d'appui des fenêtres, menuiserie, peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiées même s'ils constituent une partie privée, sans le consentement de l'assemblée générale.

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble, aucune enseigne, réclame ou écriteau quelconque, à l'exception du local à usage commercial.

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de ses locaux. Mais en cas de percement de gros murs, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il restera responsable de tous affaiblissements et dégradations qui se produiront du fait de ces travaux.

Réparations

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

Assurances

L'immeuble est assuré pour la totalité, contre les risques d'incendie et autres risques, dégâts des eaux et de l'électricité, ainsi que tous recours d'usages,

SC OC 49

Les primes seront supportées par les copropriétaires, dans la proportion des millièmes de copropriété leur appartenant.

Celui des copropriétaires qui estimerait que l'assurance est faite pour une somme insuffisante, aura toujours la faculté de prendre, pour son compte personnel, une assurance complémentaire dont il supportera seul les frais.

Sinistre

En cas de sinistre, celui des copropriétaires qui ne voudrait pas reconstruire, sera tenu, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, tous ses droits dans l'immeuble. Auquel cas, il aurait droit de conserver la part lui revenant dans l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance sous réserve cependant des droits des créanciers inscrits.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

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

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

Syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée de trois ans, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Conseil syndical

L'assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment, constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/ quarts des voix.

Assemblée générale

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

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

Convocations

Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

SC VC

BT

Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit spécialement désigné pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Tenue des assemblées

Il sera dressé, pour chaque assemblée, une feuille de présence signée de tous les copropriétaires ou leurs mandataires et arrêtée par le président de l'assemblée, les pouvoirs y seront annexés. L'assemblée générale élit son président et le cas échéant son bureau.

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

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés 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.

Les copies et extraits des procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum- Majorité

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes de copropriété. Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et de majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Votes particuliers

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

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

CHAPITRE VI

CHARGES

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

Les charges de chauffage seront réparties en fonction de la répartition faite ci-dessus au paragraphe "Détermination des Charges de Chauffage".

Règlement des charges

Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

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.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, sus-visé.

Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas, également dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement, ou trimestriellement, ne pourra en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Equipements de fonctionnement

Il est prévu en ce qui concerne l'aménagement de différents locaux :

- Que le chauffage est collectif au fuel, pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Détermination des charges de chauffage".

- que les différents locaux possèdent leurs compteurs individuels concernant l'électricité et l'eau.

Sont modifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée :

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

- le budget prévisionnel accompagne les documents prévus au paragraphe précédent lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nus-proprétaires, ou usufruitiers, ou propriétaires et titulaires de droit d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délai de règlement;

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE VII

MUTATIONS - DOMICILE

Mutation

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

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage et d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n° 76-223 du 17 Mars 1967.

SC DC

BP

Domicile

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

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de la copropriété sera publié au bureau des hypothèques d'ANNECY (Hte-Savoie) conformément à la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Mention

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu à RUMILLY (Hte-Savoie), 17, rue des Tours, en l'Office Notarial visé en tête des présentes.

Frais

Tous les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par les époux CASTAGNA Yves, qui s'y obligent expressément.

DONT ACTE

Rédigé sur douze pages,
Fait et passé à RUMILLY, 17, rue des Tours,
En l'Office Notarial visé en tête des présentes,
Et après que lecture lui en ait été donnée, la comparante, nom et prénom, et ses noms, a signé le présent acte avec le notaire associé.

SC
DC
SC
DC

SC *DC*

[Signature]