

TL

Le Cinq octobre
MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE

Maître Thierry LEJEUNE, notaire, associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial à ANNECY (Haute-Savoie) 2 Place Georges Volland "La Manufacture", soussigné,

A établi cet acte de :

DEPOT D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE d'un immeuble sis à ANNECY 9 quai de l'Île

A LA REQUETE DES PERSONNES SUIVANTES:

1/ Monsieur Paul François VAGNARD, né à LYON (2ème) le 03 janvier 1922, retraité,

Veuf non remarié de Madame Yvonne Marie LAPERRIERE. Domicilié à SAINT-JORIOZ -74410- Impasse des Mésanges.

2/ Madame Jeannine Paulette VAGNARD, née à ANNECY (Haute-

Savoie) le 22 septembre 1953, sans profession,

Epouse de Monsieur René Maurice Marie ARGOUD avec lequel elle est mariés sous le régime de la Communauté de biens d'acquêts sans contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT-BARTHELEMY-DE-BEAUREPAIRE (Isère) le 19 avril 1975, sans changement depuis.

Domiciliée à SAINT-JORIOZ -74410- Route de Charafine.

3/ Monsieur Georges Constant RACLE, né à TANINGES (Haute-Savoie) le 03 juillet 1921,

Et Madame Bernadette Marguerite Yvonne MAURIN, née à

MONTBRISON (Loire) le 22 juin 1928, /

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me POMMIER, notaire à LYON, le 18 juillet 1957, préalable à leur union célébrée à la Mairie de LYON (6ème) le 24 juillet 1957, sans changement depuis.

Domiciliés à SAINT-JORIOZ -74410- Route de Lornard.

4/ Monsieur Jean-Philippe Pierre Bernard FLORET, né à DIJON,

le 12 septembre 1967, -- chef de secteur,

Célibataire,

Domicilié à ANNECY -74000- 9 Quai de l'Ile.

5/ Madame Annie Josette RENAUD, née à FOURNEAUX (Savoie) le 05 mars 1943, documentaliste,

Divorcée non remariée.

Domiciliée à ANNECY -74000- 9 Quai de l'Ile.

6/ Monsieur Yves Claude Roger DESMARAIS, né à BRESTOT (Eure) le 06 janvier 1946, professeur,

Et Madame Gisèle Louise Marguerite ANNE, née à CAEN (Calvados) le

18 septembre 1945, peintre,

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE (Calvados) le 29 août 1964, sans changement depuis.

Domiciliés à SAINT-JORIOZ -74410- Route des Bouralles.

7/ Monsieur Robert Paul André BARDIAU, né au HAVRE (Seine Maritime) le 05 mai 1948, restaurateur,

Et Madame Nathalie Christiane Jeanne Lucie NOWAK, née à NANCY

(Meurthe et Moselle) le 04 mai 1961, restaurateur,

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me THIALLIET, notaire à ANNECY, le 05 octobre 1987, préalable à leur union célébrée à la Mairie d'ANNECY le 31 octobre 1987, sans changement depuis.

Domiciliés à ANNECY -74000-11 rue J.J. Rousseau.

8/ Madame Servane Noëlle Virgine PERRIN, née à ANTHONY (Hauts de Seine) le 05 décembre 1959, commerçante,

Divorcée non remariée.

Domiciliée à ANNECY -74000- 9 Quai de l'Île - "Au Pêché Mignon".

PRESENCE - REPRESENTATION:

Les parties ont toutes comparu personnellement devant le notaire soussigné.

Les requérants, sus nommés, ont déposé en leur qualité de copropriétaires de cet immeuble, au rang des minutes du notaire soussigné, un nouvel état descriptif de division de cet immeuble, ci-après désigné, et son reglement de copropriété, approuvés à l'unanimité par les copropriétaires et établis par Monsieur Denis BOUFFIER, géomètre expert à ANNECY.

Afin de compléter ce dépôt, il est apporté, par les requérants, les précisions suivantes

DESIGNATION GENERALE

Cet acte s'occupe d'un bâtiment à ANNECY élevé sur sous-sol, rez-dechaussée, quatre étage et combles.

ASSIETTE CADASTRALE

Cet ensemble situé à ANNECY - 9 quai de l'Île et édifié sur un terrain cadastré de la manière suivante :

| - | Carting | Numéro | Lieudit | Contenance |
|-----|---------|--------------|-----------------------------|------------|
| 1 | Section | # 4481X444 W | 9 rue Jean Jacques Rousseau | 01a 68ca |
| .] | BY | 141 | 9 rue Jean Jacques Rousseau | |

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Cet ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division dressé par Me Michel BRUNET, notaire à ANNECY, le 21 janvier 1960, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 04 février 1960 volume 2398 n° 71. (création des lots 1 à 24).
- d'un modificatif dressé par Me Louis VOLLAND le 08 novembre 1961, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 20 novembre 1961 volume 2565 n° 65 (création du lot 25)
- d'un modificatif dressé par Me Francis SALOMON, notaire à ANNECY, le 19 novembre 1962, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 05 décembre 1962 volume 2670 n° 59 (création du lot 26).
- d'un modificatif dressé par Me André MOGE, notaire à LA ROCHE SUR FORON (Haute-Savoie), le 29 avril 1986, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 24 juin 1986 volume 10085 n° 6 (création du lot 27).

Il est ici précisé:

- que les lots numéros 1 à 27 de ces différents actes sont aujourd'hui purement et simplement supprimes et remplaces comme il est indique ci-après.
- que les lots intermédiaires entre ceux existant à ce jour et le lot 100 créé aux présentes ne seront plus utilisés pour cet immeuble

DIVISION

Cet ensemble immobilier est divisé en 27 LOTS numérotés de 100 à 126.

LOT NUMERO 100 au sous-sol, une cave remblayée.

Aucun millième n'est attribué à ce lot

Ancien LOT nº 1

LOT NUMERO 101 : au rez-de-chaussée, une partie d'un local à usage commercial d'une surface utile de 50,05 m²

Avec les 100/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT nº 2.

LOT NUMERO 102 : au rez-de-chaussee, une partie d'un local à usage commercial d'une surface utile de 13,78 m².

Avec les 27/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT no 3.

LOT NUMERO 103: au rez-de-chaussée, une cave d'une surface utile de 10.28 m².

Avec les 10/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT no 6.

LOT NUMERO 104 : au rez-de-chaussée, une pièce (cuisine) d'une surface utile de 7,95 m².

Avec les 16/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT no 26

LOT NUMERO 105 au rez-de-chaussée, un local à usage commercial d'une surface utile de 27,46 m².

Avec les 55/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT no 4.

LOT NUMERO 106 : au rez-de-chaussée, une cave, d'une surface utile de 1.88 m².

Avec les 2/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT no 5

LOT NUMERO 107: au premier étage, un local (actuellement à usage de laboratoire) d'une surface utile de 36,73 m².

Et les 73/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT 7

LOT NUMERO 108 : au premier étage, un appartement d'une surface utile de 40,60 m².

Avec les 81/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT 9 pour partie.

LOT NUMERO 109 : au premier étage, un appartement d'une surface utile de 29,78 m²

Avec les 59/1 000èmes des parties communes génerales. Ancien LOT 9 pour partie

LOT NUMERO 110 : au premier étage, un WC d'une surface de 1,29 m². Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales Ancien LOT 10

LOT NUMERO III : au premier étage, un réduit d'une surface utile de 1,20 m².

Avec les 1/1 000èmes des parties communes générales. Anciens LOTS 8 et 25 regroupés.

LOT NUMERO 112 : au deuxième étage, un appartement d'une surface utile de 36 m².

Avec les 71/1 000èmes des parties communes générales. Ancien LOT 11

LOT NUMERO 113 : au deuxième étage, un appartement d'une surface utile de 58,41 m².

Avec les 116/1 000èmes des parties communes générales. Ancien LOT 12.

LOT NUMERO 114: au deuxième étage, une pièce (chambre) d'une surface utile de 13,79 m²

Avec les 27/1 000èmes des parties communes générales. Ancien LOT 13.

LOT NUMERO 115 : au deuxième étage (niveau 2ème et 1/2) un réduit d'une surface utile de 13,79 m².

Avec les 8/1 000èmes des parties communes générales. Ancien LOT 14.

LOT NUMERO 116 : au troisième étage, une partie d'un appartement d'une surface utile de 48,47 m².

Avec les 96/1 000èmes des parties communes générales. Ancien LOT 15.

LOT NUMERO 117: au troisième étage, une partie d'un appartement d'une surface utile de 36,53 m².

Avec les 73/1 000èmes des parties communes générales. Ancien LOT 16.

LOT NUMERO 118 : au troisième étage, un appartement d'une surface utile de 31,75 m².

Avec les 63/1 000èmes des parties communes générales. Ancien LOT 17.



LOT NUMERO 119 : au tronsième étage, un réduit (ancien w.c.) d'une surface utile de 0.4 m². Avec les 2/1 600emes des parties communes générales Ancien LOT 18.

LOT NUMERO 120 : au quatriente étage, un grenter d'une surface utilie de 18,01 m². Avec les 9/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT 20

LOT NUMERO 121 au quatrieme étage, un grenier d'une marface utile de 25,78 m² Et les 13/1 000èmes des parties communes générales.
Ancien LOT 19.

LOT NUMERO 122: au quatrième étage, un appartement d'une surface utile de 28,34 m². Avec les 56/1 000èmes des parties communes genérales.

Ancien LOT 21

LOT NUMERO 123 au quatrierne étage, un grenier d'une surface utile de 31,18 m². Avec les 14/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT 27

LOT NUMERO 124 au quatrieine étage, un grenier d'une surface utille de 28,34 m². Avec les 13/1 000emes des parties communes générales.

Ancien LOT 24

LOT NUMERO 125 au quarrieme étage, un grenier d'une surface unie de 19,04 m². Avec les 9/1 000emes des parties communes générales.

Ancien LOT 23

LOT NUMERO 126 au quatriente étage, un greinier d'une surface utile de 6 m². Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales.

Ancien LOT 22

TABLEAU RECAPITULATIF

Il est etabli ci-après deux tableaux récapitulatifs

| Lot | Mature | Quote-part | Observations |
|-----|---|---------------|--|
| LVI | Cave remblayée au S S | Bucun | Supprime. Remplace par le lot 100 |
| 2. | Partie d'un local à usage | * | Supprimé. Remplacé par le lot 101 |
| 3 | commercial au R.de.Ch. Partie d'un local à usage | 14 | Supprime Remplace par le |
| 4 | commercial au R.de.Ch. Un local à usage | Nation (1997) | Supprime Remplacé par le |
| 5 | commercial au R.de.Ch. Une cave au R.de.Ch. | N 9 | lot 105 Supprimé Remplacé par le lot 106 |
| 6 | Une cave au R de.Ch. | | Supprime Remplacé par le lot 103 |
| 7 | Un local au 1er étage | • | Supprimé Remplacé par le lot 107 |

| 8 | Un réduit au 1er étage | 19 | Regroupé avec le lot 25 |
|--------------|---|---------------------|---|
| name uz | Although the Although | | Fous les deux supprimés. Remplaces par le fot 111 |
| 9 | Un appartement au 1er | ** | Supprime. Remplace par- les lots 108 et 109 |
| 10 | étage Un w.c. au l'er étage | | Supprimé Remplace par le |
| 11 | Un appartement au 2eme | | lot 110 Supprime. Remplace par le |
| onertwenter. | étage | | lot 112 |
| 12 | Un appartement au 2eme | | Supprime: Remolace par le lot 113 |
| 13 | Une pièce au 2ème étage | 4 | Supprime Remplace par le lot 114 |
| 14 | Un réduit au 2eme 1/2 | * | Supprime Remplace par le lot 115 |
| 15 | Une partie d'appartement | 46. | Supprime: Remplace par le |
| 16 | au 3eme étage Une partie d'appartement | 18 | Supprime Remplacé par le lot 117 |
| 17 | au 3ème étage Un appartement au 3ème | _ # | Supprimé Remplacé par le lot 118 |
| 189 | étage Un réduit au Jème étage | * | Supprimé Remplacé par le |
| 19 | Un grenier au 4ème étage | | Supprime Remplace par le |
| 20 | Un grenier au 4ême étage | * | Supprimé. Remplacé par le lot 120 |
| 21 | Un appartement au 4ème | 167 m 98 (7) | Supprimé Remplace par le lot 122 |
| 22 | Un grenier au 4ème étage | • | Supprimé Remplacé par le lot 126 |
| 23 | Un grenier au 4ème étage | | Supprime. Remplacé par le lot 125 |
| 24 | Un grenier au 4ème étage | H | Supprime Remplace par le lot 124 |
| 25 | Un réduit au 1er étage | H | Regroupé avec le lot 8 tous les deux supprimés |
| 26 | Une pièce (cuisine) au R. de Chaussée | ** | Remplacés par le lot 111 Supprimé Remplacé par le lot 104 / |
| 27 | Un grenier au 4ème étage | N . | Supprimé. Remplacé par le lot 123 |



| PROPRIETAIRES | Male ARCOLL | Nethick ACE | | Mine ARGOLD | Mare ARGOLD | Table State of the | MERADIE | N et Ame RACIA | Emer Salar Salar Salar Salar Salar | Z Z | Mine Alk GOM Det M. ef Nime | 3 | | A STANKE STANKER | A Sauvachard | N claime BACE | M CAME BAROLAU | M et Muse BARDIALL | M. et Afric DI SALARAIS | Muse, RENAUDALM STANDS RANDLAUL |
|--|----------------------------|---|---|-------------------------|------------------------------|--|-------------------------|-----------------------|---|--|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|--|--|--------------------------------|------------------------------------|
| QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES | alcine | | | | | | | | And make a second control (MC) (MC) (MC) (MC) (MC) (MC) (MC) (MC) | economic del distribuio del constitución de la cons | | Townser | Š | 4 | | *** | \$ | | Č | e i |
| NATURE ETAGE | cave remblayee an sous sol | partie d'un local commercial au rez-de-chaussee | partie d'un local commercial au rez-de-chaussee | cave au rez-de-chaussee | une pièce au rez-de-chaussèc | local a usage commercial au rez-de-chausses | cave au rez-de-chaussee | local au premier dage | du appartement au premier étage . | appartenent au premier étage. | WC au premier étage. | réduit au premier étage | Appartement au deuxième étage | appartement au deuxième étage | pièce au deuxième elage | reduit an dansième dage | partie dus apparement au trusiène dage | partie d'un appartement au troisidne étage | appartement au trasiente étage | reduit au trousième etage |
| OBSERVATIONS | remplace le lot I | remplace le lot 2 | remplace le lot 3 | remplace le loi 6 > | remplace le lot 26 | remplace le lor 4 | remplace le lot 5 | remplace to los 7 / | | remplace partie du lot 9 / | 110 remplace le lot 10 / | remplace les lois 8 et 25 / | remplace te tor 11 | remplace le for 12. | remplace te tos 13 | Jemplace le foit 14. | remplace to tot 15 | remplace to lot 16 | remplace to tot 17 | remplace le lixi is |
| LOTS | 901 | 3 | 3 | 0 | | 501 | | | | | = | 2000 A | | | | | 116 | | 911 | |

| | | | Consideration of the control of the |
|--|--|-----------------|--|
| The state of the s | The second secon | | N. or Man Distribed S. |
| OC to lo local constitution | orania maintena alace | w 00.000 | |
| 170 lemplace le 101 70 | Ellining | 4 | A STATE PARTY IN THE STATE OF T |
| 0 00 0 00 000 | | *** | TALL AND A STATE OF THE PROPERTY OF THE PROPER |
| 171 Templace to 1917 | A Section of the Control of the Cont | 7.3 | A Company of the Comp |
| | annariement all maintine class | | |
| 17 Chipace is 10, 21 | 47//415/215/15/15/15/15/ | 186 | |
| | | | |
| Lemplace le 101 : 1 | A STATE AND LAKE A STATE OF STATE AND STATE AN | AND | |
| | | | |
| | | | |
| | The state of the s | | |
| | A LA LA CONTROL AND A LANGUAGE CONTROL OF THE CONTR | | |
| 126 121 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 | | | |
| | | 1 And 1 Andrews | |
| | | I DAR I WASHED | |
| | The state of the s | | |

DROIT DE PROPRIETE

* Le lot/13 (devenu 114) appartient à Monsieur Paul VAGNARD de la manière suivante :

partie pour l'avoir acquise de Monsieur Jacques Auguste BERTHIER, aux termes d'un acte réçu par Maître VOLLAND, notaire à Annecy, le 26 juillet 1961, publié au bureau des hypothèques d'Annecy, le 20 novembre 1961, volume 2565 n° 67.

surplus pour l'avoir reçu aux termes d'un acte dressé par Me René AYMONIER, notaire à ANNECY, le 06 août 1979, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 13 août 1979 volume 7060 n° 24, contenant partage entre lui et ses deux enfants :

- Madame Jeannine VAGNARD, comparante aux présentes,

- Monsieur Gérard Jules Raymond VAGNARD, né à ANNECY le 30 août 1952,

De divers biens dépendant de la communauté ayant existé entre lui et son épouse, Madame Yvonne Marie LAPERRIERE, née à LA CHAPELLE SAINT MAURICE le 03 octobre 1922, décédée à ANNECY le 04 novembre 1978.

* Les lots 1, 6/4/11/23 8-25 et 26 (deverus respectivements les lots 100, 103, 105, 112, 125, 111 et 104) et les droits indivis du lot 10/(devenu 110) appartiennent en propre à Madame ARGOUD, de la manière suivante :

- aux termes d'un acte de partage dressé par Me René AYMONIER, notaire à ANNECY, le 06 août 1979, ci-dessus relaté, ces lots et droits indivis ont été attribués en nue-propriété à Madame ARGOUD (l'usufruit appartenant à Monsieur Paul VAGNARD).

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 13 août

1979 volume 7060 nº 24.

- aux termes d'un acte dressé par Me Marie-Christine BRAND, notaire à ANNECY, le 17 avril 1989, Monsieur Paul VAGNARD a donné à Madame ARGOUD l'usufruit qu'il détenait sur certains de ces lots ou droit indivis.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 18 mai 1989 volume 11858 n° 5.

* Les lots 3 2/7/5 et 14 (devenus respectivement les lots 102, 101, 107, 106 et 115) et les droits indivis du lot 10 (devenu lot 110) appartiennent à Monsieur et Madame Georges RACLE:

-Le lot 3 (devenu lot 102) pour l'avoir acquis de la Ville d'ANNECY aux termes d'un acte reçu par Me Francis SALOMON, notaire à ANNECY, le 27 février 1964, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 19 mars 1964 volume 2815 n° 30.

- Les lots 2/et 7 et 14/(devenus 101, 107, 115), et les droit indivis du Lot 10/(devenu lot 110) pour les avoir acquis de Monsieur Barthélémy TOSELLO, né à PEVERAGNO (Italie) le 16 septembre 1915, aux termes d'un acte reçu par Me Michel BRUNET, notaire à ANNECY, le 28 août 1961, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 29 septembre 1961 volume 2552 n° 13.



- Le lot 5 (devenu lot 106) pour l'avoir acquis de Mademoiselle Madeleine Louise Joséphine DESHUSSES, née à CRUSEILLES le 09 juin 1905, et Mademoiselle Jeanne Etiennette DESHUSSES, née à CRUSEILLES le 1er octobre 1910, aux termes d'un acte reçu par Me Pierre BRUNET, notaire à ANNECY, le 30 juin 1980, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 15 juillet 1980 volume 7500 n° 19.

* Le lot 21 (devenu lot 122) et les droits indivis du lot 13 (devenu lot 119) appartiennent à Madame Annie RENAUD pour les avoir acquis de Monsieur Denis CONTE aux termes d'un acte reçu par Me Pierre BRUNET, notaire à ANNECY, le 27 août 1987 publié le 23 août 1987 volume 10818 n° 19.

* Les lots 17 et 20 (devenu respectivement les lots 118 et 120) appartiennent à Monsieur et Madame Yves DESMARAIS pour les avoir acquis de Madame Marie Joconde GATTONI, née à PARUZARO (Italie) le 30 septembre 1911, veuve de Monsieur Charles ZONCA, aux tennes d'un acte reçu par Me Pierre THIALLET, notaire à ANNECY, le 07 mars 1988 publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 12 avril 1988 volume 11122 n° 6

* Les lots 15 16 19 et 24 (devenus respectivement les lots 116, 117, 121, 124) et les droits indivis du lot 18 (devenu lot 119) appartiennent à Monsieur et Madame Robert BARDIAU pour les avoir acquis de Monsieur Angel Diego PALACIOS-PALACIOS, né à POZOBLANCO (Espagne) le 02 août 1925 et Madame Catalina VILLAREJO, née à POZOBLANCO le 28 février 1925, aux termes d'un acte reçu par Me Didier MOERMAN, notaire à ANNECY, le 18 septembre 1989, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 24 novembre 1989 volume 12192 ° 4

* Le lou 9) (devenu 108 et 109) et les droits indivis de lot 10 (devenu 110) appartiennent à Monsieur Jean-Philippe FLORET pour les avoir acquis de Madame Claire Marie Jeanne CHAMBRE, épouse de Monsieur Jean Claude ZANDMAN, aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Marc NAZ, notaire à ANNECY, le 5 septembre 1996, actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques d'Annecy.

* Les lots 22 (devenu 126) et 27 (devenu 123) et le lot 12 (devenu 113) appartiennent à Madame Servane PERRIN, de la manière suivante :

- Les lots 22 (devenu 126) et 27 (devenus 123) pour les avoir acquis :

> partie de Madame Claire CHAMBRE aux termes d'un acte reçu reçu par Me Didier MOERMAN, notaire à ANNECY, le 20 décembre 1993, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY, le 21 janvier 1994 volume 94P nº 827.

> surplus de Madame Florence Marie Françoise BRUNET, née à ANNECY le 04 janvier 1956, aux termes d'un acte reçu par Me Didier MOERMAN, notaire à ANNECY le 14 mai 1991, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 21 juin 1991, vol. 91P n° 8559.



- Le lot 13 (devenu lot 113) pour l'avoir acquis de Madame Florence BRUNET, sus-nommée, aux termes d'un acte reçu par Me Didier MOERMAN notaire à ANNECY le 14 mai 1991, publie au Bureau des Hypotheques d'ANNECY le 21 juin 1991, volume 91P n° 8559

* Le lot/10 (devenu lot 110) appartient à concurrence d'un/tiers chacut.

Monsieur Jean-Philippe FLORET par sante de l'acquisition qu'il en a faite de Madame Claire Marie Jeanne CHAMBRE, épouse de Monsieur Jean Claude ZANDMAN, aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Marc NAZ, notaire à ANNECY, le 5 septembre 1996, actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques d'Annecy

- M et Mme Georges RACLE par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur Barthélemy TOSELLO, aux termes d'un acte reçu par Maitre Michel BRUNET, notaire à Annecy, le 28 août 1961, publié au bureau des

hypothèques d'Annecy, le 29 septembre 1961, volume 2552 nº 13.

- en propre à Madame ARGOUD, de la manière suivante :

aux termes d'un acte de partage dressé par Me Rene AYMONIER, notaire à ANNECY, le 06 août 1979, ci-dessus relate, ces lots et dreits indivis ont été attribués en nue-propriété à Madame ARGOUD (l'usufruit appartenant à Monsieur Paul VAGNARD).

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothéques d'ANNECY le 13 août

1979 volume 7060 nº 24

aux termes d'un acte dresse par Me Marie-Christine BRAND, notaire à ANNECY, le 17 avril 1989, Monsieur Paul VAGNARD à donné à Madame ARGOUD l'usufruit qu'il détenait sur ces lots ou droit indivis.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 18 mai

1989 volume 11858 nº 5

En ce qui concerne l'origine de propriété du lot 3

Il est ici précisé que c'est à tort et par erreur :

Esi dans l'acte d'attestation immobilière après le décès de Mademoiselle BERTHIER Joséphine, dressé par Maître Georges Louis VOLLAND, notaire à Annecy, le 26 juillet 1961, publié à Annecy, le 20 novembre 1961, volume 2565 n° 66, il a été omis le lot 8;

Mademoiselle BERTHIER Joséphine, Séraphine, née à SAINT GERMAIN SUR TALLOIRES, le 8 mars 1825, en son vivant sans profession, demeurant à SAINT-JORIOZ, est décédée en son domicile, célibataire, le 22 janvier 1961, après avoir, aux termes de son testament olographe, en date à ANNECY du 21 août 1960, déposé au rang des minutes de Maître VOLLAND, notaire à Annecy, le 27 janvier 1961, en vertu d'une ordonnance rendue le même jour par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Grande Instance d'Annecy, institué pour son légataire universel son neveu

Monsieur BERTHIER Jacques Auguste, né à ANNECY, le 30 janvier 1921, époux de Mme LAUBE Anna Marie Francine, demeurant à SAINT-

JORIOZ

CANAL JULIU

Ce testament a pu recevoir sa pleine et entière exécution. Mademoiselle BERTHIER Joséphine Séraphine étant décédée sans héritier réservataire, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me VOLLAND, notaire à Annecy, le 26 avril 1961.

Monsieur BERTHIER Jacques Auguste a été envoyé en possession de son legs universel suivant ordonnance rendue le 16 mai 1961 par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Grande Instance d'Annecy; la grosse de cette ordonnance a été déposée au rang des minutes de Maître VOLLAND, le 25 mai 1961

Antérieurement, ledit bien appartenait à Melle BERTHIER Joséphine par suite de l'adjudication qui en avait été prononcée à son profit aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par Maître Louis VOLLAND, notaire à Annecy, le 24 janvier 1922, en suite d'un cahier des charges dressé par le même notaire le 27 décembre 1921, le tout à la requête de :

 - Mme PATORET Françoise, propriétaire, demeurant à SAINT GERMAIN SUR TALLOIRES, veuve en premières noces non remariée de Monsieur ROGES François.

- M. BERTHIER Joseph François et Mme ENTREMONT Anoline, son épouse, propriétaires, demeurant ensemble à DOUSSARD.

- M. BERTHIER Jean-Pierre, célibataire, demeurant à ANNECY.

 - Mme PATORET Marthe épouse de M. DELZAIVE Arthur Cocher, avec lequel elle demeure à ANNECY,

- Mme ROGES Marie-Joséphine, demeurant à ANNECY, veuve en premières noces non remariée de Monsieur DUBOIS Jean-Alexis.

M. l'Abbé PERRILLAT Jean-Louis, Aumonier, demeurant à ANNECY,
 Cette adjudication a eu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition des cahiers des charges et procès-verbal d'adjudication a été transcrite au bureau des hypothèques d'Annecy, le 7 mars 1922, volume 942 n° 7.

- * si dans l'acte de vente par Monsieur BERTHIER Jacques-Auguste à Monsieur VAGNARD Paul François dressé par Maître Georges Louis VOLLAND, notaire sus-nommé, le 26 juillet 1961, publié à Annecy, le 20 novembre 1961, volume 2565 nº 67, il a été omis de vendre le lot 8 et qui faisait partie intégrante de ladite vente.
- * si dans l'acte de partage dressé par Me René AYMONIER, notaire à Annecy, le 6 août 1979, publié au bureau des hypothèques d'Annecy, le 13 août 1979 volume 7060 n° 24, contenant partage entre M. Paul VAGNARD et ses deux enfants « Madame Jeannine VAGNARD et M. Gérard Jules Raymond—VAGNARD, il a été omis d'attribuer en nue-propriété le lot n° 8 à Madame ARGOUD (l'usufruit appartenant à Monsieur Paul VAGNARD);
- * et si dans l'acte dressé par Me Marie-Christine BRAND, notaire à Annecy, le 17 avril 1989, publié au bureau des hypothèques d'Annecy, le 18 mai 1989, volume 11858 n° 5, contenant donation par M. Paul VAGNARD à Mme ARGOUD, il a été omis de donner également l'usufruit du lot n° 8.

14

Et qu'en conséquence, ce lot regroupé avec le lot 25, appartient bien à Madame ARGOUD.

Rectificatif en ce qui concerne le lot 14:

Il est ici précisé que c'est à tort et par erreur

* si dans l'acte d'attestation immobilière après le décès de Mademoiselle BERTHIER Joséphine, dressé par Maître Georges Louis VOLLAND, notaire à Annecy, le 26 juillet 1961, publié à Annecy, le 20 novembre 1961, volume 2565 nº 66, il a été indiqué le lot 14, alors qu'il appartenait à M. et Mme Barthélémy TOSELLO et qu'il a fait l'objet de la vente par M. et Mme TOSELLO à M. et Mme RACLE Georges, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRUNET, notaire à Annecy, le 28 août 1961, publié au bureau des hypothèques d'Annecy, le 29 septembre 1961, volume 2552 nº 13.

Et qu'en conséquence, il appartient bien à M. et Mme Georges RACLE

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques d'ANNECY, par les soins du notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à ANNECY, 2 Place Georges Volland, Au siège de la S.C.P. sus-dénommée, A la date indiquée en tête des présentes, Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire, en approuvant:

- son contenu rédigé sur quatorze pages,
- renvoi aucun
- aucun mot rayé
- aucune ligne rayée aucun espace bâto espace bâtonné
- aucune ligne bâtonnée



ANNECY

° COPROPRIETE 9 Rue J.J. Rousseau & 9 Quai de l'Ile

Denis BOUFFIER Géomètre-Expert DPLG 9 rue de la gare 74000 - ANNECY

Maitre LEJEUME

REGIENTINT DE COPPOPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION 9 Rue Jean Jacques Rousseau 2 9 Duai de l'Ille

I - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Le présent réglement à êté dressé conformement aux dispositions de la loi n° 66.557 du 10 juillet 1985, modifiée et du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, dans le but :

- division de l'immeuble.
- x De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.
- obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriéte exclusive que sur les parties qui seront communes.
- de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent réglement.
- . De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront chligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

II - ETAT DESCRIPTIE DE DIVISION

<u> II - 1 - Désignation du terrain</u>

Le présent réglement de copropriété s'applique à un immeuble situé 9 Quai de l'Ile à ANNECY, cadastré :

Section BY Nº 141 - 9 rue Jean Jacques Rousseau -

Pour une superficie de 1 are 62 centiares.

II - 2 - Origine de propriété

L'origine de propriete sera régulièrement établie par Maitre Thierry LEJEUNE, notaire associé à ANNECY, aux termes de l'acte contenant réglement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble supdésigné.

II a 1 SOLVICIOS

Le terrain est soumis su droit de préemption urbain.

II - 1 - DIVISION

L'immeuble est divise en VINGT-SIX (26) LOTS. numérotés de 100 à 125.

<u>Vota</u> : les surfaces ci-après indiquées proviennent d'un plan fourni par la copropriété et mis à jour.

- LOT NIMERO CENT GEOT - (EX LOC 1) :

Au sous-sol, une cave remblayee.

Augun millième n'est, par conséquent, attribué à ce

- LOT NUMERO CENT UN MIOII - (EX lat 2) :

Au rez-de-chaussée, une partie d'un local à usage commercial d'une surface utile de 50.05 m2 . Et les 100/1.000èmes des parties communes générales,

- LOT NUMERO CENT DEUX (1021 - (EX lot 3) :

Au rez-de-chaussée, une partie d'un local à usage commercial d'une surface utile de 13.78 m2-Et les 27/1.000èmes des parties communes générales.

Etant ici précisé que les lots numeros 101 et 102 forment actuellement un seul et même local commercial à usage de salon de the.

- LOT NUMERO CENT TROIS (103) - (Ex lot 8) :

Au rez-de-chaussée, une cave d'une surface utile de 10.38 m3. Et les 10/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT QUATRE (1041 - 1 Ex lot 26 1 :

Au rez-de-chaussée, une pièce (cuisine) d'une surface urile de 7,95 m2. Et les 16/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT CINO (1051 - (Ex lot 4) :

Au rez-de-chaussée, un local a usage commercial d'une surface utile de 27.46 m2. Et les 55/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT SIX (106) - (Ex lot 5):

Au rez-de-chaussée, une cave, d'une surface utile de 1,88 m2. Et les 2/1.000émes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT SEPT (1071 - LEX lot 7 1 :

Au premier étage, un local (actuellement à usage de laboratoire) d'une surface utile de 36,73 m2. Et les 73/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT RUIT (108) - (Ex lot 9 pour partie) :

Au premier étage, un appartement d'une surface utile de 40,60 m2. Et les 81/1.000èmes des parties communes genérales.

- LOT NUMERO CENT NEUF (109) - (Ex lot 9 pour partie);

Au premier étage, un appartement d'une surface utile de 39,78 m2. Et les 59/1.000émes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT DIX (110) - (Ex let 10) :

Au premier étage, un w.c d'une surface de 1,29 m2. Et 3/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT ONZE (1111) - (Ex lots 8 et 25) :

Au premier étage, un réduit d'use surface utile de $1,30~\text{m}_{\odot}^2$. Et 1/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT DOUZE (112) - (Ex lot II) :

Au deuxième étage, un appartement d'une surface utile de 36 m2. Et les 71/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT TREIZE (113) - (Ex lot 12 1:

Au deuxième étage, un appartement d'une surface utile de 58,41 m2. Et les 115/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT OUNTORZE [II4] - (Ex lot 13) :

Au deuxième étage, une pièce (chambre) d'une surface utile de 13,79 m2. Et les 27/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT QUINZE (115) - (Ex lot 14) :

Au deuxième étage (niveau 2ème étage et 1/2), un réduit d'une surface utile de 13,79 m2. Et les 8/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT SETZE (116) - (Ex 100 15) :

Au troisième étage, une partie d'un appartement d'une surface utile de 48,47 m2. Et les 96/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117) D (Ex let 18) :

Au troisième étage, une partie d'un appartement d'une surface utile de 36,53 m2. Et les 73/1.000èmes des parties communes générales.

Etant ici précisé que les lots numéros 116 et 117 forment actuellement un seul et même appartement.

- LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118) - (Ex 1ot 17) :

Au troisième étage, un appartement d'une surface utile de 31.75 m2.
Et les 63/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119) [(Ex lot 18) :

Au troisième étage, un réduit d'une surface utile de 0,4 m2. Et 2/1.000èmes des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT VINCT (120) - (Ex lot 20) :

Au quatrième étage, un grenier d'une surface utile de 18.01 m3. Et les 9/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121) L (Ex lot 19) :

un quatrième étage, un grenier d'une surface utile de 25,78 m². It les 13/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT DEUX (122) - (Ex lot 21) :

u quatrième étage, un appartement d'une surface utile de 28,34 m² t les 56/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123) - (Ex lot 27):

u quatrième étage, un grenier d'une surface utile de 31,18 m². t les 14/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT QUATRE (124) - (Ex lot 24) :

lans les combles, un grenier d'une surface utile de 28,34 m². t les 13/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125) - (Ex.lot 23):

lans les combles, un grenier d'une surface utile de 19,04 m². t les 9/1.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT SIX (126) - (Ex. lot 22):

u quatrième étage, un grenier d'une surface utile de 6 m². t les 3/1.000èmes des parties communes générales.

ARTIES COMMUNES GENERALES

'e sont notamment :

la totalité du sol,

les entrées, voies de circulation, passages communs à l'ensemble des bâtiments, les réseaux communs à l'ensemble des bâtiments.

HARGES COMMUNES GENERALES

les primes et frais de cotisations d'assurances contractées par le syndic, les impôts, contribution et taxes,

les fraix et honoraires d'avocats et d'avoués, d'huissiers y compris les droits proportionnels, de prise d'hypothèque, les frais de saisie immobilière, les factures du déménageur, du etc...

| 144 | Ancien numéro de lot | l Nouveau I riuméro I de lot | | 1 Propriétaire | I ! Natura !! | Cuote-part parties communes generales |
|--|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|---|
| The state of the s | The first control of the control of | ! 100 | ! Sous-sol | Mme ARGOUD | ! Cave rembiayee | neart . |
| ents per s | 2 | ! 101 | ! Rez.d.Ch | Mr RACLE | flocal commercial | 100 |
| | 3 | 102 | Rez.d.Ch | Mme RACLE | flocal commercial | 27 |
| | 6 | 103 | Rez.d.Ch | Mme ARGOUD | l Cave | 10 |
| ,,,,, | 26 | 104 | ! Rez.d.Ch | ! Mme ARGOUD | l Pièce-cuisine | 16 |
| | 4 | 105 | Rez.d.Ch | Mme ARGOUD | llocal commercial | 55 |
| | 5 | 106 | Rez.d.Ch | Mr RACLE | Cave | 2 |
| | 7 | 107 | ! 1er Etage | Mr RACLE | Local | 73 |
| | 9p | 108 | ! 1er Etage | Mme NOIREL | Appartement | 81 |
| ٦ | 9p | 109 | ! 1er Etage | Mme NOIREL | ! Appartement | 59 |
| | 10 | 110 | ! 1er Etage | ARGOUD/RACLE, NOIREL | ! WC | 3 |
| | 8 - 25 | 111 | ! 1er Etage | ARGOUD | Réduit | 1 1 |
| | 11 | 112 | ! !2ème Etage | Mme ARGOUD | ! Appartement | 71 |
| | 12 | 113 | ! !2ème Etage | Mme PERRIN | ! Appartement | 1 116 |
| | 13 | 114 | ! !2ème Etage | Mr VAGNARD | ! Chambre | 27 |
| | 14 | 115 | ! !2ème Et. + 1/2 | ! Mr RACLE | ! Réduit | 8 |
| 7. | 15 | 116 | ! !3ème Etage | Mr Mme BARDIAU | Partie Appart. | 96 |
| p | 16 | 117 | : !3ème Etage | Mr Mme BARDIAU | Partie Appart. | 73 |
| | 17 | 118 | : 3ème Etage | IMr Mme DESMARAIS | Appartement | 1 63 |
| | 181 | 119 | !3ème Etage | IBARDIAU/RENAUD | ! Réduit | 2 |
| | 20 | 120 | ! !4ème Etage | Mr Mme DESMARAIS | : I Grenier | 9 |
| 4 | 19 | 121 | !4ème Etage | !Mr Mme BARDIAU | Grenier | 1 13 |
| | 21 | 122 | ! !4ème Etage | ! Mme RENAUD | ! Appartement | 56 |
| | 27 | 123 | ! !4ème Etage | ! Mme PERRIN | ! Grenier | 14 |
| Vende | 24 | 124 | ! Combles | Mr Mme BARDIAU | ! Grenier | 13 |
| - | 23 | 1 125 | ! ! Combles | ! Mme ARGOUD | ! ! Grenier | 9 / 1 |
| | 22 | 1 126 | ! ! 4ème Etage! | Mme PERRIN | ! ! Grenier | 3 0 000 |
| - | | Y | | | | 1.000 |

II - 6 - Parties communes et parties otivatives des bātiments -

A - Définition des parties communes -

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage d'un copropriétaire déterminé. Elles sont la propriété indivise répartie entre tous les lots de l'immeuble.

Elles comprennent notamment :

- . les fondations, les gros murs de facade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non.
- . le gros-ceuvre des planchers, à l'exclusion des reverements des sols.
 - . les couvertures du baciment
 - * les souches de cheminées.
- * les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, s'il en existe : toutefois, il est convenu que tout ce qui est au-dessus de la toiture est partie commune,
 - . les ornements de facade,
- . les montées d'escaliers permetrant l'accès aux appartements,
- . les cuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales,
- les tuyaux, conduites, branchements, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, sauf toutefois leurs parties se trouvant à l'intérieur des locaux et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.
 - . tous les accessoires de ces parties communes.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Accessoires aux parties communes :

Sont également accessoires aux parties communes. les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever les béciments et d'en affouiller le sol.
- Le droit de micoyennete afférent aux parties communes.

Les parties communes de l'immeuble ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont attachées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

B - Définition des parties privatives -

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

Elles comprennent donc :

. les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros-oeuvre, qui sont parties communes).

les carrelages, dalles et tous aucres revêtements

des sols,

. les cloisons intérieures (mais non les gros murs mi les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,

. les entrées des appartements et leurs escaliers

. les portes palières. les fesètres et portesintérieurs, fenêtres, vélux, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants, s'il en existe,

. les appuis de fenêtre, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ou terrasses, s'il en existe. ainsi que les revêtements de ces derniers. Cependant, dans le cas de rénovation de façade ou mise en peinture des ornements décidée en assemblée générale, l'ensemble de ces frais sera réparti en quote-part de parties communes du bătiment.

. les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

les canalisations sanitaires des salles de bains. les canalisations cabinets de toilette et w.c. et intérieures,

. les installations de la cuisine, éviers, etc...

. les placards et penderies,

. les glaces, papiers, tentures et décors,

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements. ou locaux, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

9/

III - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE CHAPITRE I - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ARTICLE 1 = PRINCIPES = L'immeuble est à usage de commerce es rez-de-chaussée et d'habitation pour les étages. Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compremettre la solidité ou la sécurité de l'immemble ou porter attainte à sa destination et sous les réserves qui seront exposées ci-après. ARTICLE 2 = LOCATIONS =

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent réglement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie plus haut.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires. l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent réglement, à peine de résiliation

copropriétaires resteront de leur contrat. personnellement garants et responsables de l'exécution de 100 cette obligation.

ARTICLE 3 - HARMONIE DE L'IMMEUBLE -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, portes-fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

ARTICLE 4 - UTILISATION DES FENETRES :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni détritus ou

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

ARTICLE 5 - BRUITS -

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à géner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des réglements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

ARTICLE 6 = ANIMAUX =

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes degradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

ARTICLE 7 - REPARATIONS ET ENTRETIEN (ACCES DES OUVRIERS)

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelqu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

ARTICLE 8 = LIBRE ACCES =

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune.

L'adresse de cette personne devra être portée à la commaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

ARTICLE 9 = ENTRETIEN DES CANALISATIONS ET ROBINETTERIES =

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

ARTICLE 10 - CONVECTEURS

Tout copropriétaire qui voudra installer des convecteurs supplémentaires en fara son affaire personnelle à sa charge exclusive et tout convecteur sera relié au compteur individuel.

ARTICLE 11 = CHAUPFAGE =

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Foutefois, l'utilisation des poêles à compustion lente est interdite.

ARTICLE 12 - MODIFICATIONS -

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux : celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 13 - SURCHARGE DES PLANCHERS -

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

ARTICLE 14 = RESPONSABILITES =

Tout copropriétaire resters responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

28 200

CHAPITRE 2 - USAGE DES PARTIES CONMUNES =

ARTICLE 15 =

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 limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit. il sera responsable dans

les termes de l'article qui précède.

des copropriétaires devra respecter réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

ARTICLE 16 -

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en denors de leur

destination normale, sauf cas de nécessité.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention. quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procéde au deplacement de l'objet.

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

ARTICLE 17 =

copropriétaires pourrout procéder branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eaux, d'électricité. de téléphone et d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes. le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de pas causer un trouble anormal copropriétaires.

ARTICLE 18 =

et éléments des services collectifs d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

ARTICLE 19 - DISPOSITIONS COMMUNICE -

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grévent ou pourront grever la copropriété.

Chaque copropriétaire sera 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 20 =

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une facon générale pour toutes celles des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur des immeubles, le syndic, après décision de l'assemblés générale pourra remédier aux frais du coprepriétaire générale pourra remédier aux frais du coprepriétaire défaillant à cette carence, après mise en demaure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de un mois.

TITRE II - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE -ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I - CHARGES GENERALES -

ARTICLE 21 - DEFINITION -

Les charges communes générales comprennent :

1°/ - Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

. aux éléments porteurs de l'immeuble, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment.

. aux éléments extérieurs des façades.

. aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature.

2º/ - Les frais de ravalement des façades.

3°/ - S'il y a lieu. les primes d'assurance de l'immeuble.

30

ARTICLE 22 - REPARTITION -

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata des quotes-parts de copropriété des parties communes attachées à chaque lot.

ARTICLE 23 - CHARGES D'ENTRESTEN -

La répartition des millièmes généraux s'applique pour ... l'entretien de la cage d'escalier. CHAPITRE 2 - CHARGES INDITIONALLES

ARTICLE 24 =

Chacun des coproprietaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux reparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.

30

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, 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 paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son

Il acquittera également les redevances de location. droit de propriété. les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférences à coutes les fournitures individuelles telles qu'eau froide. eau chaude, électricité (pour éclairage et chauffage par convecteurs de son appartement).

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 = CLOISONS MITOYENNES =

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs, qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du paragraphe "Définition des parties privatives" ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été randuce nécessires par des désordres affactant le mont rendues nécessaires par des désordres affectant le gros-ceuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 21 di-dessus.

ARTICLE 26 = REPRISE DES VESTIGES =

En cas de réparation ou de reconstruction. la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux. équipement ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

ARTICLE 27 - CHARGES RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES -

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront

supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS GARANTLES

ARTICLE 28 =

Les copropriétaires verseront au syndic :

- 1º/ Une avance de trésorerie permanence, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale du syndicat.
- 2º/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excèder la moitié du budget provisionnel voté pour l'exercice considéré.
- 3°/ En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou. acquittees, aux dates qui seront lixees par le sindit ou, si ce dernier le juge à propos des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le réglement définitif desdités dépenses.
- 4°/ Des provisions spéciales descinées à permettre l'execution des décisions de l'assemblée générale du syndicat comme celle de procèder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi nº65.557 du 10 juillet 1965, dans les condicions qui seront finées par décisions de ladite assemblée. En cutre, le syndic concerné, pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans demander le versement d'une provision de ces travaux, sans demander le versement d'une provision de ces travaux, sans des libérations de la libération de ces travaux, sans des libérations de la libération de ces travaux, sans de la libération de ces travaux, sans de la libération de ces travaux de la libération de la libérat délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

ARTICLE 29 =

Les versements devront être effectués dans le mois de

la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat concerné à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre défaillant. eux.

ARTICLE 30 =

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévu à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Il en sera de même du palement des intérêts de retard

ci-dessus scipules.

Pour la mise en peuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme resté intructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

ARTICLE 31 =

copropriétaire sont obligations de chaque indivisibles à l'égard du syndicat créancier, lequel, en. pourra exiger leur entière exécution de

n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la proprieté d'un lot. les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de sea

droits divis et indivis.

ARTICLE 12 :

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, par celui de leurs locataires ou par celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III : MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS =

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS -

ARTICLE 11 =

de copropriété et Le présent réglement descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayantscause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même, le présent réglement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adheré aux obligations en

rësultant.

CHAPITRE 2 - MUTATIONS DE PROPRIETE

* I - CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

ARTICLE 34 = MUTATIONS A TITRE ONEREUX =

Le nouveau copropriétaire sers tenu, vis à vis du syndicat créancier, au palement des sommes mises en

recouvrement, postérieurement à la mutation.

Le précèdent copropriétaire sera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne pourra exiger la restitution, mens partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou en charge les engagements

de provision. contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et

Faute de se conformer aux dispositions de l'arcicle 36 payables à terme. ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant sans bénéfice de discussion de toutes les sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jourde la mutation.

ARTICLE 35 = MUTATION PAR DECES =

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits dans les deux mois du décès, devront justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du

notaire chargé de régler la succession.

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

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

jour de la mutation.

* II - FORMALITES -

a) Information des parties -

ARTICLE 36 =

En vue de l'information des parties, le syndic paut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

1) - les sommes qui correspondent à la quete-part du

* dans les charges dont le montant n'est pas encore cédant : liquidé ou devenu exigible à l'encontre de la copropriété.

* dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale du syndicat principal ou secondaire, mais non encore exécutée.

2) - éventuellement, le soide des versements effectues

par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à moment.notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son

droit en tout ou partie.

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

b) Droit d'opposition au paiement du prix

ARTICLE 37 =

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis. le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiclaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance, et contiendra l'élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, au montant sommes restant dues au syndicat par l'ancien des propriétaire.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayantsdroits devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions

En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informe dans le mois de cet évenement selon les

modalités fixées au même article.

ARTICLE 39 =

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, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et, le cas échéant, du mandataire

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme l'immeuble.

CHAPITRE 3 - INDIVISION - USUFRUIT -

a) - Indivision -

ARTICLE 40 =

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

b) - Usufruit -

ARTICLE 41 =

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables du paiement des charges afférentes audit lot. Les intéressés devront se faire représenter auprès des

syndics et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui à défaut d'accord, désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE 4 - HYPOTHEQUES -

ARTICLE 42 =

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 80 et 81 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 80, et qu'il renonce par conséquent au bénefice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux décisions de l'assemblée générale et aux

dispositions de l'article ci-après.

Il ne sera dérogé à ces régles qu'en cas d'emprunt auprès des organismes de crêdit législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE 5 - LOCATIONS -

ARTICLE 43 =

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement.

A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée, signée par lui.

ARTICLE 44 =

solidairement restera responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou bailleur sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quotepart afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

ARTICLE 45 =

Les dispositions qui précédent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES -

ARTICLE 46 -

L'ensemble des copropriétaires est constitué en un syndicat dénommé "SYNDICAT DES CUPROPRIETAIRES DU 9 Rue Jean Jacques Rousseau - 9 Quai de l'Ile", ce syndicat a conservation Ia l'administration des parties communes. objet

Il est en outre chargé d'assurer le respect des

dispositions du présent règlement de copropriété.

ARTICLE 47 =

Le syndicat est doté de la personnalité civile. Il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Le siège du syndicat est situé dans l'immeuble, ou en tout choisi par l'assemblée générale lieu copropriétaires.

CHAPITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES =

ARTICLE 48 =

Les copropriétaires membres du syndicat se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic, avant l'expiration du premier

L'assemblée générale pourra également être réunie trimestre civil. extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le

jugera nécessaire.

ARTICLE 49 =

L'assemblée générale est convoquée par le syndic. Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par

le Président du Conseil Syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 65.223 du 17 mars 1967. Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée, l'assignation est délivrée au syndic.

ARTICLE 50 - DELAI DE CONVOCATION -

Les convocations seront adréssées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués ; elle dispensera de l'envoi de lettre recommandée aux copropriétaires ayant émargé.

ARTICLE 51 =

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites aux dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé

à la signification de ces mutations. En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

ARTICLE 52 - CONTENU DES CONVOCATIONS -

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

- * 1°) Le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances, et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.
- * 2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.
- * 3°) 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.
- * 4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux de l'un des contrats visés aux articles 60f. 61q, 65 et 73.

« 5°) Le projet de résolution. lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 60a et d. 82 et 91 iu présent réglement et à l'article 37 alinéas 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965. ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ARTICLE 53 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE -

la convocation. copropriétaire ou le conseil syndical 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 prévus à l'article précédent 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, cinq 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.

ARTICLE 54 - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages : en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent

présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires. Le président prend toutes les mesures nécessaires au

déroulement régulier de la réunion.

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

ARTICLE 55 =

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent réglement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en

ferait la demande.

ARTICLE 56 =

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés mandat pour représenter copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants locade des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place. En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit à défaut par l'usufruitier. En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

LA

ARTICLE 57 =

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la meaure où les notifications prévues à l'article 51 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

ARTICLE 58 =

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance. Le procés-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. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

ARTICLE 59 = NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES =

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-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.

ARTICLE 60 - DECISIONS ORDINAIRES -

Dans la limite des pouvoirs conférés au syndicat, sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent réglement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, les décisions relatives à l'application dudit réglement et à 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 commun et plus généralement, à et des éléments d'équipement commun et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

42

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

ARTICLE 61 - DECISIONS EXIGEANT LA MAJORITE ASSOLUE -

L'assemblée générale du syndicat, réquie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

a) - Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette décision peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne : elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite delégation.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblés générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

- b) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.
- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- d) 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, étant entendu que les travaux affectant l'esthétique des bâtiments devront être autorisés par l'assemblée générale du syndicat.
- e) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes; lorsque sur les 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, de servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 52 - DECISIONS EXIGENT LA DOUBLE MAJORITE -

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 60 ci-dessus.
- b) Les travaux immobiliers définis aux articles élections du présent réglement.
- c) la modification du présent réglement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- d) Les travaux à effectuer sur les parties communés en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositif de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité sutorisée par le réglement de copropriété.

ARTICLE 63 - DECISIONS REQUERANT L'UNANIMITE :

L'assemblée générale du syndicat 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, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

En dehors des cas où elle est autorisée par la loi du En dehors des cas où elle est autorisée par la loi du 10 juillet 1965, la modification de la répartition des charges ne peut être décidée par le syndicat chargé de la gestion des parties communes ou éléments d'équipement gestion des parties communes ou éléments d'équipement commun et services collectifs correspondant à ces charges qu'avec l'accord du ou des copropriétaires dont la contribution se trouverait augmentée.

ARTICLE 64 - EFFETS DES DECISIONS -

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

pas ete representes à la leunion.

Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procésverbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception.

Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965.

CHAPITRE 3 = SYNDIC

ARTICLE 65 - PRINCIPES GENERAUX -

Le syndic est le representant du syndicat par lequel

Il assure l'exécution des décisions des assemblées du il est nommé. syndicat et des dispositions du réglement de copropriété qui relevent dudit syndicat.

Il administre les parties communes objet dudit syndicat et pourvoit à leur conservation, à leur garde et à leur entretien.

Il procède, pour le compte du syndicat, à l'engagement

et au paiement des dépenses communes.

Le tout, dans les limites de l'objet de chaque syndicat, telles que fixées dans le présent réglement.

ARTICLE 66 = NOMINATION - DURES - REMUNERATION

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale du syndicat statuant dans les conditions prévues à l'article 61 ci-dessus.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en

dehors d'eux.

ARTICLE 57 =

L'assemblée générale du syndicat fixe la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 mars.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les 1957. limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le symdic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

ARTICLE 58 =

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de plusieurs copropriétaires.

ARTICLE 69 =

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empéchement, 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 exercès par le Président du Conseil Syndical;

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.

ARTICLE 70 - ATTRIBUTIONS

Le syndic est l'organe enfoutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre il est charge d'assurer l'exécution des dispositions du reglement de copropriere et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au bescin. à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les cas civils et en justice.

ARTICLE 71 =

proces initiative Le syndic pourvoirs de sa l'entratien normal da l'immeuble : il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur son état de proprete, de peinture, d'éclairage, d'agrement et de fonctionnement ainsi qu'a leur réfection courante, il passers tous contrate d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux élégents d'équipements communs et au fonctionnement des services collectifs at procèders à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution des réparations ou des travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût. le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale statuant par

voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi, notamment des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des

éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immouble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de les convoquer immédiatement en assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excèder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu ses pouvoirs d'initiative propre, l'autorisation de l'assemblée générale.

ARTICLE 72 =

archives du syndicat, syndic détiendra les notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles ler à 3 du décret n°57.223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Chaque syndic détiendra en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il delivrera des copies ou extraits qu'il certifiera

conformes, de ces proces-verbaux.

ARTICLE 71 =

Le syndic ciendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il tiendra les comptes et différents registres du

Il présenters annuellement à l'assemblée générale un syndicat. etat des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion l'administration de l'immeuble.

Il préparers le budget prévisionnel à soumettre à

l'assemblée générale.

Il aura le pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat : il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre . signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

ARTICLE 74 =

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée

Il en sera de même des conventions entre le syndicat générale. et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans laquelle elles exercent les fonctions de gérant, administrateur ou de directeur, de

salarié ou de préposé.

ARTICLE 75 - POUVOIR D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procèdures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965, et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 76 =

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à I'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet en

ARTICLE 77 =

Le syndic representera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'alienation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du reglement de copropriété et des modifications à ces documents.

CHAPITRE 4 = ASSURANCES

ARTICLE 78 =

La responsabilité civile du fait des immeubles ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera. dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance

collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie. les copropriétaires des immeubles seront considérés comme tiers, les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

ARTICLE 79 =

L'immeuble sera assuré contre les risques suivants :

- 1º/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, s'il y a lieu. les dégâts des eaux lavec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).
- 2º/ Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.
- 3°/ La responsabilité civile pour dommage causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun du groupe d'immeubles par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale du syndicat pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

ARTICLE 80 =

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

ARTICLE 81 =

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic du syndicat en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE 82 =

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux reparations ou à la reconstruction.

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

TITRE V = TRAVAUX D'AMELIORATION - RECONSTRUCTION -CHAPITRE I - TRAVAUY D'AMELIORATION

ARTICLE 83 =

L'assemblée générale des copropriétaires du syndicat statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra décider coutes ameliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux. l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

ARTICLE 84 =

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressèment décidés par l'assemblée générale. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la realisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des membres du syndicat concerné, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'encre eux au coût des travaux dont il s'agit.

ARTICLE 85 =

La décision prise par l'assemblée générale obligera les copropriétaires à participer dans les proportions finées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précédent ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas executoire à l'égard du copropriétaire qui sera opposé à son adoption. et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi nº65.557 du lo juillet 1965, saisi le Tribural de Grande Instance au motif que l'amelioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immemble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

ARTICLE 86-

La part du cout des travaux, des charges financières y des indemnités. afferences, et des indemnités, incompant accord à la copropriétaires qui n'auront pas donne leur accord à la décision prise en assemblée cénérale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par des annuités égales au dixième de cette part. Loreque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits charges financières dues par copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Foutefois, les sommes visées di-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre virs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de réglement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il a'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou

réglementaires.

ARTICLE 87

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinea 4, de la loi nº 65.557 du lo juillet 1965, sinsi concues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b. tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alimea ler ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette raculté est exercée":

CHAPITRE 2 - RECONSTRUCTION -

ARTICLE 88 =

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des coprocriétaires donc dépend l'élément d'équipement sinistré sera tenu de procèder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 91 du présent règlement.

ARTICLE 89 =

totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale du syndicat sera réunie destruction pour décider de reconstruire ou de me pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en etat de cu dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistres la demande.

ARTICLE 90 =

S'il est décide de procèder à la reconstruction de l'immeuble, dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurance seront affectées au réglement des dépenses entraînées par les travaux.

ARTICLE 91 =

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état couvertes par les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou

chaque copropriétaire, agissant individuellement et à remettre en état. pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnités d'assurance, mais à la charge par l'acquereur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressement visées dans l'acte de cession.

ARTICLE 92 =

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 82 du présent règlement.

36

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les regles énoncées audit article 82.

50

ARTICLE 93 -

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux encheres publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale du syndicat. Les indemnités d'assurance et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorats de leur quote-part de propriété des parties communes.
- b) En cas de destruction partielle le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachet sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre part le copropriétaire sinistré.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance, du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête des parties la plus diligente.

D'autre part. les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES :

AL - LITIGES -

ARTICLE 94 =

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n°66.557 du lu juillet 1965 et du présent réglement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et un syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procèder à la nouvelle répartition.

2/ - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 95 =

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

200

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

ARTICLE 96 =

Aucun syndicit ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives on aux modalités de leur jouissance. celle qu'elles résultent du présent reglement de copropriété.

3/ PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 97 =

Le présent réglement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothéques d'ANNECY, conformément à la loi nº65.557 du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes podifications pouvant

être apportées par la suite au présent réglement.

Mention des présentes est consentie partout où besein sera.

Suivent les signatures.

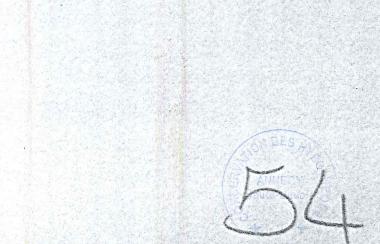
Le soussigne, Me Trieur Tisset Depent

, notaire associé à

1 - que la présente copie a été exactement collationnée et qu'eile est conforme à la minute et à l'expédition destinées à recevoir la mention de publicité.

2 - que l'acte a été établi sur 454 page

3 - que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou dénomination lui à été régulièrement justifiée.



D 39982 -5 861 1888

98813426. -

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Ju 100

D'un acte reçu par Maître Thierry LEJEUNE, notaire à Annecy, le 5 octobre 1996, contenant dépôt d'état descriptif de division et règlement de copropriété d'un immeuble sis à ANNECY - 9 quai de l'Île, déposé aux fins de publication à ANNECY, le 27 juillet 1998 sous le n° 17861, volume 98P numéro 10338,

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 28 août 1998 numéro 2579 et en vue de régulariser les irrégularités stipulées,

Maître Thierry LEJEUNE, notaire à ANNECY (Haute-Savoie) 2 place Georges Volland,

ATTESTE, qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus, les rectifications suivantes :

Dans le rectificatif de l'acte d'attestation volume 2565 n° 66

Au lieu de lire que Mademoiselle BERTHIER Joséphine Séraphine est née le 8 mars 1825

Il y a lieu de lire que Mademoiselle BERTHIER Joséphine Séraphine est née le 8 mars 1885.

Dans le rectificatif du partage volume 7060 n° 24 (page 13) il y a lieu de préciser la date et le lieu de naissance de Monsieur Gérard Jules Raymond VAGNARD à savoir : né à ANNECY, le 30 août 1952.

Le reste de l'acte reste inchangé

Dressé en trois exemplaires, à ANNECY le 18 septembre 1998, certifiés exactement collationnés à rattacher:

- l'un sur feuille de tête de formule de publication à la copie pour publier,
- un autre à la copie authentique destinée à être revêtue d'un certificat de formalité,
 - un autre à la minute.

