

|                 |      |            |             |         |
|-----------------|------|------------|-------------|---------|
| GENERALE        | OTS  | 625<br>415 | 1 AOUT 1977 | N° 3265 |
| Vol. 6280 N° 14 | TAXE | SALAIRES   |             |         |
| PUBLICATION (1) | 75-  | 30         |             |         |

PARDEVAT Me Bernard BARRUCAND, Notaire associé soussigné,  
de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE NOTAIRES "Jean NAZ et Bernard  
BARRUCAND, Notaires associés," titulaire d'un Office Notarial à ANNECY  
43 Rue Vaugelas,

A COMPARU

Monsieur Marcel Jean François CARTERON, industriel, demeurant  
à VEYRIER DU LAC, F(2652)  
Agissant au nom, pour le compte et en qualité de gérant  
de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINTE CATHERINE, Société  
Civile particulière, au capital de dix mille francs, dont le  
siège est à ANNECY, 4 rue Revon.  
Ladite société constituée aux termes d'un acte sous seing  
privé en date à ANNECY, du quinze juillet mil neuf cent  
soixante quatorze, enregistré à ANNECY, le 25 Juillet 1974,  
bordereau 405, numéro I.

Lequel es-qualités, préalablement règlement de copropriété  
concernant l'ensemble immobilier ci-après désigné, a exposé  
ce qui suit:

E X P O S E

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINTE CATHERINE, est propriétaire  
sur le territoire de la commune de SEYNOD, Haute-Savoie, d'une parcelle  
de terrain située en bordure de l'Avenue Zanaroli, cadastrée section B  
lieudit "Les Molasses" sous le numéro 1593 pour une contenance de  
quarante trois ares vingt quatre centiares.

Cette parcelle de terrain forme le lot numéro VINGT DEUX du  
lotissement de la zone Industrielle de Barral, approuvé par un arrêté  
de Monsieur le Préfet de la Haute Savoie du sept juin mil neuf cent  
soixante sept, notamment modifié par arrêté de Monsieur le Préfet  
de la Haute-Savoie en date du neuf novembre mil neuf cent soixante  
douze.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle de terrain ci-dessus désignée appartient à la  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINTE CATHERINE, par suite de l'acquisition  
qu'elle en faite aux termes d'un acte reçu par Me Jean BRUNET, notaire  
à ANNECY, le vingt cinq juillet mil neuf cent soixante quatorze,  
de la "SOCIETE D'ETUDES ET CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES ET D'EXPANSION  
INDUSTRIELLE DE LA HAUTE SAVOIE" par abréviation " S.E.C.I." Société  
Anonyme au capital de deux millions huit cent mille francs, ayant son  
siège à FRINGY, rue d'Argonnex, Etablissements THABUIS, inscrite au  
registre du Commerce d'ANNECY, sous le numéro 62-B-55.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent soixante  
douze mille neuf cent soixante francs, sur lequel il a été payé comptant  
la somme de cinquante mille francs dont l'acte contient quittance.

strictement  
document  
comme le  
leur, la  
de l'en-  
missions  
des mon-  
les pour  
5-1350 du  
955, art.  
2°)  
en outre,  
règles ou  
les rap-  
exprimées  
s dont les

Administrato-  
bus (Arrê-  
et Général  
12 mars  
et, al. 3)  
opplique-  
dispense  
figurent  
résente for-

utilisée réa-  
336 xérogra-  
line RANK-  
par arrêté

11 machine  
15 machine  
22 machine  
27 machine  
967 machine  
; 18-4-1968  
; 10-9-1968  
et 3600 C ;  
line 7000 ;  
line 4000,  
22 B et 840.

N° 3265 - (LU) 1 0770163 - Décembre 1970

Quant au solde du prix, il avait été stipulé payable à concurrence de:

- soixante mille francs dans les trois mois du jour de l'acte (25 juillet 1974) sans intérêt pendant cette période, puis en suite avec intérêts au taux de sept pour cent l'an, payables trimestriellement

- du surplus, soit soixante deux mille neuf cent soixante francs, dans les six mois dudit acte, sans intérêt puis ensuite avec intérêts au taux de sept pour cent l'an, payables trimestriellement

Une expédition de cet acte a été publiée à ANNECY, le neuf août mil neuf cent soixante quatorze, volume 5304 n° 18.

Un état délivré par Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques lors de cette publicité, n'a révélé l'existence d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque du chef de la S.E.C.I., venderesse.

: l'inscription de privilège de vendeur en garantie du paiement du solde du prix a été radiée suivant mainlevée dressée par Me Jean BRUNET, Notaire sus-nommé, le dix huit Avril mil neuf cent soixante quinze.

#### - PERMIS DE CONSTRUIRE -

Le permis de construire de l'ensemble immobilier qui sera édifié par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINTE CATHERINE, dénommé "LE CONCORDE" a été délivré le vingt Avril mil neuf cent soixante seize ----- sous le numéro 4.268.6.71.644.

#### - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

L'état descriptif de division dudit ensemble à immobilier a été dressé par Me Bernard BARRUCAND, notaire Associé soussigné, le mil neuf cent soixante dix sept, et sera publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY, avant ou en même temps que les présentes.

Ceci exposé, Monsieur CARTERON, es-qualités a établi de la manière suivante le règlement de copropriété faisant l'objet des présentes :

#### - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 notamment des articles 1er, 2 et 3 de ce décret, dans le but :

1°- D'établir la désignation ----- de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 Juillet 1965 :

2°- De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, et de l'article 1er du décret du 17 Mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°- De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4°- D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

5°- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues au chapitre VI ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du code civil pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

#### ARTICLE UN- DESIGNATION-

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur la parcelle de terrain située à SEYNOD, en bordure de l'Avenue Zanaroli, ci-dessus plus amplement désignée.

Cet ensemble immobilier dénommé "LE CONCORDE", comprend trois groupes, savoir:

LE GROUPE UN- situé au Nord, comprenant:  
un rez-de-chaussée,  
trois étages ou niveaux  
le tout à usage de locaux commerciaux.

LE GROUPE DEUX- situé au Sud, comprenant:  
un rez-de-chaussée,  
trois étages ou niveaux  
le tout à usage de locaux commerciaux.

LE GROUPE TROIS- comprenant, CINQUANTE SIX parkings, portant les numéros UN à CINQUANTE SIX.

Etant précisé:

que le GROUPE UN- est composé de QUARANTE NEUF LOTS, numérotés de UN à QUARANTE NEUF.

que le GROUPE DEUX- est composé de QUARANTE ET UN LOTS, numérotés de CINQUANTE à QUATRE VINGT DIX.

Et que le GROUPE TROIS- est composé de CINQUANTE SIX LOTS numérotés de QUATRE VINGT ONZE à CENT QUARANTE SIX.

Ainsi que le tout figure à l'état descriptif de division sus-mentionné.

- A N N E X E S -

Demeureront annexés aux présentes :

- Une photocopie du permis de construire,
- Un devis descriptif.

Quant aux plans des différents niveaux et du plan masse, ils demeurent annexés à l'état descriptif de division sus-mentionné..

Article 2. DIVISION DE LA COPROPRIETE

La copropriété sera divisée en parties communes et en parties qui appartiennent exclusivement et séparément à chaque copropriétaire, le tout dans les conditions qui seront ci-après fixées.

Article 3. DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire c'est-à-dire les locaux lui appartenant avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent notamment, pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent :

1°- Les carrelages, dallages, parquets y compris les lambourrages et en général tous revêtements.

2°- Les plafonds, c'est-à-dire le lattis et l'enduit de plâtre qui recouvrira le lattis, les moulures, ornements et décorations dont les plafonds seront ornés et les pièces de menuiserie dont ils pourront être parés.

3°- Les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, jalousies, garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires de ces choses.

4°- Les cloisons séparatives des diverses pièces avec leurs portes sous réserve de ce qui va être dit en fin de la présente nomenclature.

5°- Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, du chauffage central, pour l'évacuation des eaux usées etc.....

6°- Les installations sanitaires et hygiéniques, celles des cuisines, les placards, penderies et étagères.

Les sonneries et installations téléphoniques et les boîtes aux lettres.

7°- La serrurerie, la robinetterie etc....

8°- Tout ce qui concerne la décoration, cheminée (à l'exception des conduits de fumée), glaces, peintures, tentures, boiseries, etc.... enduits des gros murs et cloisons séparatives.

9°- Et d'une manière générale tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Les cloisons séparatives de deux appartements ou locaux appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces appartements ou locaux.

Celles qui sépareront les appartements ou locaux des parties communes (escalier, couloir etc...) et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les appartements seront propriété commune.

#### Article 4. PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé d'un local----- et de ses dépendances,----- et notamment la totalité du sol des bâtiments de la cour, des espaces verts,----- (à l'exclusion des cinquante six parts privées du rez terre), les fondations, les gros murs des façades, de refend, les murs de séparation des différents locaux ----- les éléments constituant l'ossature des constructions, y compris les grilles, l'œuvre de plancher (mais non compris les parquets, dallages, enduits et revêtements), les têtes et gains de cheminées, la charpente, la toiture, les ornements extérieurs de façade, balcons, bow-windows, fenêtres (mais non compris les garde-corps, jalousies, volets persiennes). Les descentes, escaliers, couloirs et dégagements -----, les lieux réservés et différents dépôts.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées (à l'exception des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou autres locaux particuliers et affectées à l'usage exclusif et particulier desdits), les colonnes montantes et descendantes, d'eau, de gaz et électricité.

La chaufferie avec toutes ses installations canalisations d'amenée d'eau chaude et froide, (l'installation intérieure proprement dite de chauffage, comprenant radiateurs, vannes, canalisations diverses sera la propriété de chaque copropriétaire).

Les choses communes comprendront également les entrées, les escaliers, les ascenseurs, leur cage et les différents paliers, et plus généralement toutes les parties déclarées communes par la loi, et par les usages, l'énumération ci-dessus n'étant pas limitative.

Sont aussi partie des choses communes.

Les gaines et locaux à ordures, d'une façon générale, tous les meubles, ustensiles, appareils et outils nécessaires au service et à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Les antennes collectives de télévision et de radio, ainsi que leurs accessoires et les canalisations jusqu'à l'entrée de chaque appartement.

Les antennes particulières sont interdites tant sur la toiture que sur les balcons.

En prévision des futures acquisitions et en raison de leur caractère spécial, les acquéreurs seront tenus de conserver l'indivision avec leurs copropriétaires pour toutes les parties et choses déclarées communes.

Les choses communes ne pourront être modifiées qu' par décision de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble votant dans les conditions qui seront indiquées plus loin.

Les parties communes appartiendront aux divers copropriétaires dans les proportions qui sont fixées à un tableau de répartition dressé en application de l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955 et qui est établi à l'état descriptif sus-mentionné.

Celui tableau mentionnera pour chacune des parties privatives, la quote-part de droit de copropriété y affectée.

En outre, la quote-part de chaque copropriétaire sera fixée dans son acte d'acquisition, lequel déterminera également l'attribution de la propriété divise et particulièrement devant lui revenir.

Il est stipulé que ces actes d'attribution de quotes-parts et des locaux correspondants seront opposables aux copropriétaires au fur et à mesure de leurs publications au bureau des Hypothèques.

Il est également stipulé que les quotes-parts dans la construction afférentes à chaque partie d'immeuble seront indiquées dans le tableau de répartition établi en fin des présentes.

#### Parties constituant des propriétés exclusives particulières-

Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

I- Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

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

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de la maison, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

Les copropriétaires de l'immeuble, leurs locataires et autres ayants droits devront toujours veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, du personnel de leur service, de visiteurs etc...

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun travail pouvant nuire à la sollicité de l'immeuble, en principe, ils devront se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux prescriptions des services de ville et de police, et de l'inspection du travail.

L'assemblée générale prévue ci-après pourra établir un règlement intérieur, auquel chacun des intéressés sera tenu de se conformer.

3- Il ne pourra jamais être tenu dans l'immeuble un établissement insalubre, incommode ou dangereux des premières et deuxième catégories.

4- Bien que constituant, la propriété exclusive des propriétaires, les portes d'entrée des différents locaux, les fenêtres, volets ou persiennes, les garde-cors, les balustrades, rampes, et barres d'appui etc... d'une façon générale tout ce qui se trouve à l'extérieur desdits locaux, ne pourra être modifié de façon à nuire

à l'harmonie et à l'uniformité des façades extérieures sans le consentement de la majorité des propriétaires, et le tout devra être parfaitement entretenu.

5- Les propriétaires des locaux, où se trouvent les canalisations communes devront souffrir sans indemnité la servitudes des réparations à effectuer en cas d'avarie, il en sera de même pour les gaines des cheminées, ainsi que pour le ramonage desdites gaines.

Article 5.- USAGES ET SERVITUDES RELATIFS AUX CHOSSES COMMUNES-

Les choses communes comme il a été dit ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires, majorité définie d'autre part.

Les copropriétaires pourront établir des tentes et stores mobiles extérieurs qui ne devront pas avoir plus d'un mètre de saillie, pour les appartements, ni descendre à un niveau inférieur à celui des ouvertures où ils seront placés, ces tentes ou stores une fois pliés devront disparaître complètement, mais ces installations devront faire au préalable l'objet d'un accord soit avec le syndic, soit avec l'architecte.

Les copropriétaires ou locataires des locaux ----- qui exerceront une profession pourront mettre à la porte d'entrée desservant l'immeuble une plaque indiquant leurs nomset qualités.

Une plaque pourra être également posée à l'entrée de chaque appartement.

En ce qui concerne les enseignes ----- elles devront être acceptées par l'architecte de la copropriété ou à défaut par un architecte désigné par le syndic.

Les parties communes d'une manière générale ne pourront être encombrées à demeure, le vestibule d'entrée, les escaliers et couloirs devront en particulier être maintenus libres en tout temps.

Les propriétaires des locaux devront tenir constamment propres les trottoirs se trouvant en façade de leurs locaux - (notamment déblaiement de la neige en hiver).

Ils demeureront responsables de tous accidents provoqués par la non-observation de cette clause.

Aucune voiture ne devra stationner dans les cours et passages, sauf sur les emplacements réservés à cet usage.

Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, sur les terrasses, aucun travail de ménage, tel que brossage et battage de tapis, literie, habits et les règlements du service d'hygiène de la Ville devront être respectés.

Mutation de propriété- Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1955, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

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 libéré de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, 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 peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession. En cas de cessation d'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Obligations du syndic. - Dans le cadre du décret du 17 mars 1967 précité, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tous moments, 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 en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

#### Article 6. - PERSONNEL -

Le personnel chargé de l'entretien sera choisi par le Syndic dont il sera parlé ci-après et engagé conformément à l'usage des lieux.

Son service consistera notamment :

1- A tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de l'immeuble,

2- A assurer l'éclairage des escaliers des lieux communs dès la chute du jour,

3- A l'évacuation des ordures ménagères,

4- Au nettoyage des portes d'entrée, des plaques apposées, des plaques des boîtes aux lettres.

Il sera dépositaire des clefs et des robinets des colonnes montantes afin de pouvoir fermer celles-ci en cas d'accident et vider les eaux en cas de gelée, etc....

Il sera également détenteur des clefs des emplacements communs, il aura la surveillance et l'entretien du chauffage.

Son service comprendra plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra prévenir le syndic sans délai de tous dégâts ou accidents ayant eu lieu ou pouvant avoir lieu de façon que toutes mesures utiles puissent être prises en conséquence.

Il devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du Syndic. Ce dernier sera tenu de le congédier si l'Assemblée des copropriétaires le décide à la majorité des voix.

Ses différents frais et son salaire seront comptés parmi les dépenses communes.

#### Article 7.- CHARGES COMMUNES-

Les charges communes aux divers copropriétaires, désignées et définies ci-après en application de l'article 1er du décret du 17 mars 1967, comprendront :

1°- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers propriétaires;

2°- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des magasins et appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement, magasin ou local en dépendant, et affectées à un usage exclusif et particulier), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, magasin ou local en dépendant), à la cour, à la porte d'entrée, au vestibule d'entrée, à l'escalier et sa cage, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs à la descente, aux couloirs et corridors communs des caves, et, d'une manière générale, à tous locaux destinés aux services communs;

3°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées;

4°- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient propriété privée;

5°- Le salaire du personnel, son éclairage et son gaz;

6°- La rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble;

7°- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat;

8°- Les frais d'entretien des minuteriers et de l'éclairage de l'entrée, du vestibule, de l'escalier et des aires de circulation des garages et parkings;

9°- Les frais du tout-à-l'égout;

10°- Les frais des boîtes à ordures et des divers ustensiles nécessaires au personnel pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble;

11°- Les frais divers des services communs de l'immeuble, tels que compteurs à gaz et électriques et compteurs d'eau froide;

---

13°- Les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques;

La consommation générale d'eau froide et, d'une manière générale, les frais d'entretien et de réparations, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes.

Répartition des charges communes. Modification-

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 complété par l'article 1er du décret du 17 mars 1967 précité, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi et des dispositions conventionnelles, mais s'imposant à tous les copropriétaires, contenues dans le présent règlement, et conformément au tableau ci-après.

En conséquence, chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative.

- 14 -

Toutefois, les charges particulières relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipement communs suivants, seront réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement communs présentent à l'égard de chaque lot.

Néanmoins, la participation des propriétaires sera susceptible de subir des modifications dans les cas prévus par la loi du 10 Juillet 1965 et notamment ses articles 11, 12, 25 et 30.

Article 8. CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

1° - Les charges communes générales, telles qu'elles sont délimitées ci-dessus figureront en dix millièmes, pour celles de groupe et en CENT MILLIEMES pour les quotes-parts de terrain.

2° - Les charges correspondant à l'entretien des ascenseurs seront réparties DIX MILLIEMES, ainsi que le tout figure au tableau dressé dans l'état descriptif de division sus-mentionné.

FRAIS DE CHAUFFAGE

Les frais de chauffage commun comprenant les dépenses d'entretien, le prix du combustible, de l'eau et de l'électricité consommés, le salaire du chauffeur et les charges sociales y afférentes seront réparties entre les différents propriétaires au prorata de la surface de chauffe de chaque local ou appartement.

Règlement - Provision - Garantie -

Les propriétaires verseront au syndic, dès signature, et sur demande formulée par simple lettre manuscrite, savoir :

1°- Une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel régulièrement voté, à l'exclusion des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

Par exception, la première avance sera calculée, pour chaque lot, sur la base de cinquante francs par pièce plus cinquante francs par appartement.

2°- Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;

3°- En cours d'exercice, soit en une fois ou plusieurs, une somme correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4°- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1935 dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au propriétaire défaillant et est exigible en application de l'article 33 du décret du 17 mars 1967 précité.

Les créances de toute nature du syndic à l'encontre de chaque propriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat; en conséquence, le syndicat pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des propriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

#### SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

##### ASSEMBLEES GENERALES

##### Article 9 .- SYNDICAT-

La collectivité des propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut modifier le présent règlement de copropriété.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 précité; il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble "LE CONCORDE" Avenue Zanaroli - SEYNOD.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents; il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents; il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à SEYNOD, Avenue Zanaroli.  
Copropriété "LE CONCORDE".

Article 10 .- ASSEMBLEES GENERALES - CONVOCATION

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget provisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une fois par an, conformément à l'article 7 du décret du 17 mars 1967, une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Cette assemblée sera convoquée dans le courant du premier semestre.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par les copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Ces copropriétaires sont tenus de se conformer à l'article 8 du décret précité du 17 mars 1967. Ils font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée dans les conditions prévues à l'article 50 du décret 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.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite mise en demeure 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 quatre jours. Ces lettres pourront également être remises contre récépissé ou émargement, ainsi qu'il est dit à l'article 63 du décret susvisé.

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

Conformément à l'article 11 du décret précité du 17 mars 1967 sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1°- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

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 règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1er et 2) 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965;

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 ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967;

5°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et b (alinéa 1er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Modification de l'ordre du jour.- Dans les six jours de la convention, tout copropriétaire 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 au paragraphe 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.

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues ci-dessus.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Mutations.- Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau propriétaire.

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

Application de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965-

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, et conformément à l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 12 du décret susvisé du 17 mars 1967, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer

l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

#### Convocation-Délai-

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues comme il est dit ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application des dispositions de l'article 25 in fine de la loi du 10 Juillet 1965, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

#### Article 11.- TENUE DES ASSEMBLEES-

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataires.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les différentes charges. Cette feuille, certifiée exacte par le président de l'assemblée, et établie en conformité de l'article 14 du décret du 17 mars 1967, est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en effectuerait la demande.

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 ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, conformément à l'article 13 du décret précité.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le syndic.

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, sous réserve de l'application de l'article 22 alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, relative à la réduction des voix des propriétaires majoritaires.

Toutefois, lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies aux articles 7 et 8 du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Article 12.- MAJORITES-

1°- Les décisions de l'assemblée générale sont, sous réserve des dispositions de l'article 22 précité de la loi du 10 Juillet 1965, prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée;

2°- Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées au numéro 1 ci-dessus;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci;

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

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

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

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage de l'une ou plusieurs parties privatives.

g) La souscription de toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues au numéro 1 ci-dessus;

3°- Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au numéro 2-d ci-dessus;

b) La modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés au numéro 2-e ci-dessus.

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

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

4°- Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Ces décisions sont notifiées aux défaillants ou opposants conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 18 du décret du 17 mars 1967. Une copie du procès-verbal de l'assemblée sera, en outre, adressée à tous les syndicalistes.

#### Article 13.- ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE- SYNDIC- ATTRIBUTIONS-

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué à l'article 9 ci-dessus. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. Il est rééligible.

La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements etc...) seront également portés aux charges communes.

remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre Syndicale des administrateurs de biens.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Attributions générales du syndic.-

Le syndic est chargé, dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 28 et suivants du décret du 17 mars 1967 précité :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret précité du 17 mars 1967.

Travaux.-

Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une 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 excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Personnel.-

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Liste des copropriétaires.-

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du décret du 17 mars 1967; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Archives.-

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret précité du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conforme, de ces procès-verbaux.

Comptabilité.- Budget prévisionnel.-

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il établit un projet de budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 8 ci-dessus dans les conditions arrêtées audit article.

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

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

#### Action en justice.-

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1908, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 206 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

#### Substitution, délégation de pouvoirs.-

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 12 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

### CONSEIL SYNDICAL

#### Article 14.- NOMINATION-

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois à cinq membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, les associés dans les cas prévus par l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 Juillet 1965, leurs conjoints, ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17 (alinéa 4) de la loi du 10 Juillet 1965 concernant les syndicats coopératifs.

A moins qu'ils n'aient été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 25-c de la loi du 10 juillet 1965 ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Dans cette hypothèse, ils peuvent être désignés par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

#### Révocation.-

Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 lorsqu'ils ont été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision même qui a institué le conseil syndical et, dans les autres cas, suivant les conditions prévues pour leur désignation, c'est-à-dire dans les formes fixées par l'article 25-c de la loi du 10 Juillet 1965.

#### Membres suppléants.-

L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical à mesure des vacances dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

#### Attributions.-

Le conseil syndical donne son avis au syndic, ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

#### Délégations.-

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

#### Pouvoirs.-

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

Les fonctions de président et des membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Toutefois, les membres du conseil syndical auront droit au remboursement des frais qu'ils auraient exposés pour l'exécution de leur mission.

Le conseil syndical peut se faire assister de tout technicien de son choix (hommes de l'art, experts-comptables, conseils juridiques, etc....).

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration et sont payés par le syndic dans le cadre des dépenses générales.

#### RISQUES CIVILS et ASSURANCES

##### Article 15.-

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers);

2°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble et l'ascenseur (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparations etc ...) Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives à l'ascenseur;

3°- La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autre préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont les paiements des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

#### Article 16.-

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires, 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.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER de FRANCE dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER.

#### AMELIORATIONS. ADDITIONS. SURELEVATION

##### Article 17.-

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Art. 30.- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 25 (c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

"Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

"Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, 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'alinéa 1er ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsque qu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres coproprié-

taires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

"Art. 31.- Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, de travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Art. 32.- Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Art. 33.- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

"Art. 34.- La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Art. 35.- La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

"La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

"Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'article précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"Art. 36.- Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 35, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"Art. 37.- Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre-partie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires".

## RECONSTRUCTION

### Article 18.-

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Art. 38.- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

"Art. 39.- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (article 17 du présent règlement de copropriété).

"Art. 40.- Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

"Art. 41.- Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'a pas reconstitué.

## CONTESTATIONS

### Article 19.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le 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 par la loi du 10 Juillet 1965; comme il est dit ci-dessus à l'article sept "Répartition des charges communes-Modification", le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

#### MODIFICATION AU REGLEMENT

##### Article 20.-

L'assemblée générale peut, conformément à l'article 25-b de la loi du 10 Juillet 1965 précitée, modifier le présent règlement, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

#### OBLIGATION D'EXECUTER

##### Article 21.

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs de l'ensemble immobilier ainsi que pour tous leurs ayants cause, locataires et tiers quelconques.

Il sera fait mention dans tous les baux et dans tous les contrats translatifs ou attributifs de propriété et locataires et nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution.

PUBLICITE FONCIERE -

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY, aux frais de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINT CATHERINE, par les soins du notaire associé soussigné.

- ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, 1 parties font élection de domicile à ANNECY, 43 Rue Vaugelas, au Siège de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE NOTAIRES.

- MENTION -

Mention des présentes est consentie partout ou-besoin sera.

- DONT ACTE établi sur trente cinq pages.

Fait et passé à ANNECY, 43 Rue Vaugelas,  
Au Siège de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE NOTAIRES,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT

Le vingt et un Juillet

Et après lecture faite, les parties et le notaire Associé soussigné, ont signé.

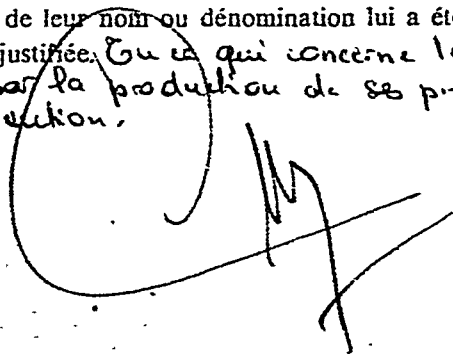
(Suivent à la minute les signatures) CARTERON

B. BARRUCAND, ce dernier notaire.

Le soussigné Maître *Jean RAZ* Notaire  
Associé à Annecy, certifie :

1° que la présente copie, exactement collationnée, est conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité. *carteron*  
*vingt huit lignes bâtonnées et seize blancs*  
*bât onné*

2° 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 a été régulièrement justifiée. *Cu qui concerne la*  
*Société par la production de ses pries*  
*de constitution.*



35