

AL

BUREAU DE L'HYPOTHEQUE

DE

DATE

-8 AVR. 1991

N° 3265

877

VOL 91P 5M4

TAXE

SALAIRE

PUBLICATION

(1)

430

50

480

servitude p.16

Du 15 mars 1991

REGLEMENT DE COPROPRIETE -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Résidence "LE LAC VERT" -
VEYRIER DU LAC

Tableau p.16

RESUME DE LA DIVISION

La division est constituée de deux lots, le lot n° 1 et le lot n° 2, situés dans la résidence "LE LAC VERT" à VEYRIER DU LAC. Le lot n° 1 a une surface de 160 m² et le lot n° 2 a une surface de 120 m². Les deux lots sont destinés à l'habitation et sont équipés de toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne.

USAGES

Les deux lots sont destinés à l'habitation et sont équipés de toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne. Ils sont situés dans une zone résidentielle et sont entourés de verdure.

Les deux lots sont destinés à l'habitation et sont équipés de toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne. Ils sont situés dans une zone résidentielle et sont entourés de verdure.

La division est constituée de deux lots, le lot n° 1 et le lot n° 2, situés dans la résidence "LE LAC VERT" à VEYRIER DU LAC. Le lot n° 1 a une surface de 160 m² et le lot n° 2 a une surface de 120 m². Les deux lots sont destinés à l'habitation et sont équipés de toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne.

EXPOSÉ

ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

La division est constituée de deux lots, le lot n° 1 et le lot n° 2, situés dans la résidence "LE LAC VERT" à VEYRIER DU LAC. Le lot n° 1 a une surface de 160 m² et le lot n° 2 a une surface de 120 m². Les deux lots sont destinés à l'habitation et sont équipés de toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne.



pas les
der l'ac-
factura
ries ex-
sux à qu-
mmobili-
es docu-
formules
mais aux
lammant
terne de
is pré-
lète, les
cadres et
que les

les 211

K du 14
cle 78-2

e. obser-
recom-
blées ou
notes
s admi-
étrics (Ar-
Général
mars 71,
a qui, en
dispense
rent pas
ormule.

de réali-
graphique
XEROX

ne 560
ne 3800
ne 7000
ne 4000
ne 1000
ne 3100
ne 3103
ne 4500
ne 9200

ne
ne
ne
ne
ne

ne 2600
ne 2300
ne 3450
ne 3300
ne 1600
ne 940
ne 9400
ne 8200
ne 9400
ne 9500
ne 930

N° 3265 (LJ) 1.07.81 E 3 - 1 décembre 1970

Neufly

DATE : 15 mars 1991.
REFERENCES : MCB/.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION**

RESIDENCE "LE LAC VERT" - VEYRIER DU LAC

PARDEVANT Maître Marie-Christine BRAND, Notaire
associé de la Société Civile Professionnelle "René
AYMONIER et Marie-Christine BRAND, Notaires Associés"
titulaire d'un Office Notarial à ANNECY (Haute-Savoie),
5 rue Montaigne, soussignée,

A COMPARU :

Monsieur BIDAL Bernard Célestin Georges, né à
MENTHON SAINT BERNARD (Haute-Savoie), le 8 janvier 1944,
demeurant à MENTHON SAINT BERNARD,

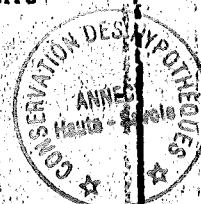
Divorcé en premières noces de Madame VACCARI
Monique et en secondes noces de Madame KERTZOG Martine,
non remarié depuis.

LEQUEL, ès-qualité, préalablement au REGLEMENT DE
COPROPRIETE et à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
concernant l'ensemble immobilier, dénommé RESIDENCE "LE
LAC VERT", a exposé ce qui suit :

E X P O S E

I.- ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

Aux termes d'un acte reçu par Me René DARMET,
Notaire à RUMILLY, le vingt-neuf avril mil neuf cent
quatre vingt un,



Monsieur BIDAŁ Bernard, comparant, alors époux en secondes noccs de Madame HERTZOG (avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BARRUCAND, Notaire associé à ANNECY, le 11 décembre 1975, préalable à l'union célébrée à la Mairie d'ANNECY, le 31 décembre 1975),

A acquis, de :

. Madame LACOMBE Marguerite Marie Louise Joséphine, demeurant à VEYRIER DU LAC, 77 route de Thônes, veuve de Monsieur GIBELLO Pierre,

. Madame GIBELLO Solange Victoria Joséphe, sans profession, épouse de Monsieur BOUCLIER Gervais Paul Désiré, demeurant à ANNECY LE VIEUX, 4 Impasse des Ecureuils,

. Monsieur GIBELLO Roland Jean Joseph, conducteur de travaux, demeurant à LONS LE SAUNIER, 23 rue du Vignoble, époux de Madame TOUZAIN Monique Jeanine Marie,

. Madame GIBELLO Nelly Marie Jeanne, kinésy thérapeute, demeurant à ALBERTVILLE, 24 avenue Sainte Thérèse, divorcée de Monsieur POINT Gilbert André Simon,

Un immeuble à usage d'habitation et commercial, sis à VEYRIER DU LAC, 16 rue de la Tournette, et cadastré à la section AE, sous le numéro 69, lieudit "Veyrier", pour une contenance cadastrale de 2a 63ca,

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de 360.000,00 Francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Ledit paiement a eu lieu à concurrence de 72.000,00 Francs, au moyen de deniers personnels à l'acquéreur et à concurrence du surplus, soit 288.000,00 Francs, au moyen de fonds lui provenant de deux prêts :

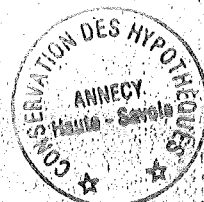
. le 1er, d'un montant de 92.000,00 Francs, destiné à payer à due concurrence le prix de la vente,

. le 2ème, d'un montant de 238.000,00 Francs, destiné à concurrence de 96.000,00 Francs, à payer une partie du prix de vente et à concurrence du surplus, au paiement de travaux,

à lui consentis aux termes même de l'acte par la BANQUE LAYDERNIER et la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE -établissements anticipateurs- et le CREDIT IMMOBILIER EUROPEEN -établissement consolidateur.

A la garantie de ces prêts, les inscriptions suivantes ont été prises à la Conservation des Hypothèques d'ANNECY :

. inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la BHE et du CREDIT IMMOBILIER, le 13 mai 1981, volume 635, numéro 92,



. inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la BANQUE LAYDERNIER, le 13 mai 1981, volume 635, numéro 94,
 . inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, au profit de la BHE et du CREDIT IMMOBILIER, le 13 mai 1981, volume 635, numéro 93,
 . inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, au profit de la BHE et du CREDIT IMMOBILIER, le 13 mai 1981, volume 635, numéro 91.

Monsieur BIDAL déclare que ces prêts sont à ce jour entièrement soldés.

Une expédition dudit acte a été publiée à ANNECY, le 13 mai 1981, volume 7843, numéro 12.

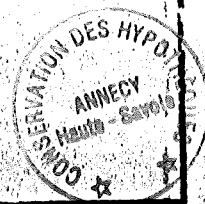
Origine antérieure.

Ledit bien appartenait aux Consorts GIBELLO, conjointement et indivisément entre eux, ou divisément, dans les proportions ci-après indiquées, pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur GIBELLO Pierre, leur époux et père, en son vivant entrepreneur, demeurant à VEYRIER DU LAC, Hameau de la Ravoire, époux de Madame LACOMBE Marguerite Marie Louise, décédé en son domicile, le 30 novembre 1970, laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame LACOMBE Marguerite Marie Louise, son épouse survivante, restée sa veuve, sus-nommée, commune en biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à VEYRIER DU LAC, le 19 juin 1937, donataire de l'usufruit de l'universalité des biens composant sa succession, en vertu d'un acte reçu par Me Michel BRUNET, Notaire à ANNECY, le 10 juin 1953, enregistré, et dans le bénéfice de laquelle donation se trouvait confondu l'usufruit légal du quart des mêmes biens, auquel madame LACOMBE avait droit en vertu de l'article 767 du Code Civil,

2°) Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, ses trois enfants issus de son union avec ladite dame LACOMBE, soit Madame BOUCLIER, Monsieur GIBELLO Roland, Madame POINT GIBELLO, sus-nommés, ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers (1/3), sauf à supporter les droits en usufruit revenant à leur mère.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me DARMET, Notaire sus-nommé, le huit mars mil neuf cent soixante et onze.



L'attestation immobilière en suite de ce décès a été dressée par ledit Me DARMET, le dix-sept avril mil neuf cent soixante et onze, publié à ANNECY, le 13 mai 1971, volume 4217, numéro 24.

II.- Pour entreprendre la rénovation du bâtiment. sus-désigné au paragraphe I.-, Monsieur BIDAL a obtenu suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VEYRIER DU LAC, le 24 juillet 1989, sous le numéro 74.299.89.N.0004, un permis de construire pour l'aménagement dudit bâtiment devant comprendre à son achèvement un rez-de-chaussée à usage commercial et 3 étages à usage principal d'habitation.

Une copie dudit permis demeurera ci-annexée après mention.

CECI EXPOSE ET PREALABLEMENT à l'établissement de l'état descriptif de division au règlement de copropriété objet du présent acte,

Est à l'instant intervenu :

Monsieur ARRAGAIN Jean-François, né à VEYRIER DU LAC, le 9 septembre 1929, menuisier-charpentier, demeurant à VEYRIER DU LAC, Route de la Voute, époux de Madame BOLLARD Marthe (avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts -ancien régime légal- à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mariée d'ALEX, le 1er juin 1957),

Lequel, expose qu'il est propriétaire d'une petite propriété, sise à VEYRIER DU LAC, au lieudit "Veyrier", cadastrée à la section AB, sous le numéro 70, pour une contenance cadastrale de un are soixante-quatre centiares (la 64ca), à laquelle on accède par la rue de la Voute située à l'Est de ladite propriété, comprenant un atelier et une maison d'habitation avec :

- . cave en sous-sol,
- . garage et cave au rez-de-chaussée,
- . 3 pièces et cuisine au 1er étage,
- . et diverses pièces en mauvais état au 1er étage.

Ledit immeuble, situé à l'Est de l'immeuble cadastré sous le numéro 69, propriété de Monsieur EIDAL avec lequel il est mitoyen, lui a été attribué, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Me Jean BRUNET, Notaire à ANNECY, le douze août mil neuf cent soixante-quatorze, dont une expédition a été publiée à ANNECY, le 4 septembre 1974, volume 5324, numéro 4.



Monsieur BIDAL et Monsieur ARRAGAIN déclarent et reconnaissent ce qui suit :

1°) la cave voûtée au sous-sol de la propriété de Monsieur ARRAGAIN empiète pour partie sur le rez-de-chaussée de l'immeuble de Monsieur BIDAL, cadastré section AE, sous le numéro 69.

2°) La cave voûtée possède deux accès, l'un par une porte ouvrant dans la propriété de Monsieur Jean ARRAGAIN au sous-sol et l'autre par une porte ouvrant dans la cour cadastrée sous le numéro 69, propriété de Monsieur BIDAL. Monsieur BIDAL reconnaît que Monsieur ARRAGAIN est titulaire d'un droit de passage dans ladite cour pour accéder à sa cave.

3°) De son côté, Monsieur ARRAGAIN Jean-François reconnaît que Monsieur BIDAL est titulaire d'un droit de passage sur l'immeuble dont il est propriétaire, cadastrée section AE, sous le numéro 70.

Ce droit de passage s'exerce dans le couloir du rez-de-chaussée de l'immeuble cadastré sous le numéro 70, depuis une porte ouverte dans le mur mitoyen pour aboutir à la rue de la Voûte.

Monsieur BIDAL et Monsieur ARRAGAIN déclarent que, compte tenu de la configuration actuelle de leurs immeubles, les droits de passage sus-visés ne sont plus nécessaires et qu'ils entendent renoncer auxdits droits de passage qui, bien que ne résultant pas de leurs titres de propriété, s'exercent depuis plus de 30 ans.

En conséquence, Monsieur ARRAGAIN déclare renoncer purement et simplement en faveur de l'immeuble cadastré section AE, numéro 69, à la servitude de passage sus-visée au paragraphe 2,

Monsieur BIDAL déclare renoncer purement et simplement en faveur de l'immeuble cadastré section AE, numéro 70, à la servitude de passage sus-visée au paragraphe 3.

Enfin, Monsieur BIDAL et Monsieur ARRAGAIN conviennent que la partie de la cave située sur la parcelle numéro 69, au rez-de-chaussée de l'immeuble propriété de Monsieur BIDAL sera identifiée dans l'état descriptif de division qui sera établi ci-après par Monsieur BIDAL, sous le lot numéro 1 et qu'il lui sera affecté 1/10.000^e des parties communes et de la propriété du sol.



ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le comparant a établi de la manière suivante le
REGLEMENT DE COPROPRIETE et l'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION faisant l'objet des présentes.

PARTIE PRELIMINAIRE

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Article 1. - Désignation.

Le présent règlement de copropriété s'applique à un
immeuble édifié sur un terrain situé sur la Commune de
VEYRIER DU LAC (Haute-Savoie), au lieudit "Veyrier".

Ce terrain est d'une contenance de deux ares
soixante-trois centiares (2a 63ca), et est cadastré à la
section AE, sous le numéro 69.

Ledit immeuble dénommé "LE LAC VERT" est confiné :

A l'Ouest, par la Route Nationale numéro 509,

Au Nord, par un immeuble cadastré section AE,
numéro 71,

Au Sud, par un immeuble cadastré section AE, numéro
548, le mur de ces deux propriétés étant mitoyen
jusqu'au premier niveau,

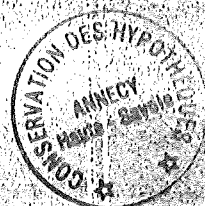
Et à l'Est, par les immeubles cadastrés section
AE, numéros 68 et 70. Le mur séparatif de l'immeuble
objet des présentes, d'une part et des immeubles
cadastrés section AE, numéro 68 et 70, d'autre part,
étant mitoyen sur toute sa hauteur.

Article 2. - Description.

L'immeuble, objet des présentes, après réalisation
des travaux de rénovation, sera composé de :

Un bâtiment en façade sur le Chemin Départemental
n° 509, élevé sur sous-sol comprenant une seule cave,
d'un rez-de-chaussée et de trois étages, comprenant :

- Au sous-sol : une cave rattachée au local
commercial et ayant son accès uniquement par ledit
local,



- Au rez-de-chaussée : escalier extérieur donnant accès aux niveaux supérieurs, local EDF, en partie sous l'escalier, local poubelle et local commercial,

- Au Niveau 1 : cinq appartements, avec couloir de circulation,

- Au Niveau 2 : cinq appartements, dont trois avec mezzanine, avec couloir de circulation,

- Au Niveau 3 : un appartement

- Cour sur la gauche du bâtiment au Nord, dans laquelle prend accès l'escalier desservant les niveaux 1, 2 et 3. La porte d'entrée auxdits niveaux 1, 2 et 3 se trouvant située au niveau 1 sur la façade Nord de l'immeuble.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants établis par Monsieur Gilles de TELLIER, Architecte DESA, à TALLOIRES, savoir :

- * un plan du sous-sol (1/50°),
- * un plan du local VMC,
- * un plan du rez-de-chaussée (1/50°),
- * un plan du Niveau 1 (1/50°),
- * un plan du Niveau 2 (1/50°),
- * un plan du Niveau 3 (1/50°),
- * un plan de Coupes (1/50°),
- * un plan de Façade Ouest (1/50°),
- * un plan de Façade Nord et Sud (1/50°),
- * un plan de Façade Est (1/50°),
- * un exemplaire plans coupes et façades (1/100°).

P R E M I E R E P A R T I E

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

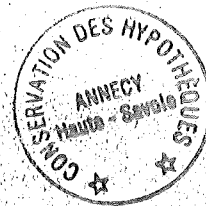
I. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.

Article 3.-

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et de la cour ;



Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les souches des cheminées ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération, des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité et de chauffage individuel électrique (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qui seront parties privatives) ;

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télédiffusion ;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement du sol) ;

Le local VMC et les combles perdus figurant au plan du local VMC ci-annexé.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Article 4. - Accessoires aux parties communes.

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

* le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;

* le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;



- * le droit d'affouiller de tels cours, parkings ou jardins ;
- * le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 5.-

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 6.-

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements,

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des gros œuvres, qui sont parties communes),

Les cloisons intérieures avec leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et les portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,

Les canalisations intérieures et les convecteurs,

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.,

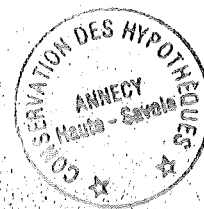
Les installations de la cuisine, évier, etc.,

Les placards et penderies,

L'encadrement et le dessus des cheminées ; 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.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.



Les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Pour l'application des dispositions du règlement de copropriété énoncées ci-après, sont assimilés aux parties privatives les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que terrasses et jardins.

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7.- Désignation des lots.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de TREIZE (13) lots, numérotés de 1 à 13.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10.000°).

Les lots de l'ensemble immobilier comprennent :

NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE

lot Numéro UN (1) : la portion de cave voûtée propriété de Monsieur Jean-François ARRAGAIN, ainsi qu'il a été dit ci-dessus ; l'emplacement de ladite cave figure sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Avec ledit lot, un/dix millièmes (1/10.000°) des parties communes et de la propriété du sol.

LOT Numéro DEUX (2) :

Un local commercial comprenant :

- . au sous-sol : une cave auquel on accède par un escalier intérieur,
- . au rez-de-chaussée : galerie couverte, sas avec porte située sur la droite du bâtiment, une réserve, un bureau, un lavabo, une douche, un local de chambres froides et préparation boucherie et une surface de



commerce et vente ayant une entrée principale ouvrant sur la galerie couverte et une seconde entrée ouvrant également sur la galerie couverte et à gauche du bâtiment,

Et le droit à la jouissance exclusive de la cour située à gauche du bâtiment ; ledit droit de jouissance se trouvant toutefois réglementé ci-après aux termes du règlement de copropriété, chapitre II, article 9.s.

Avec ledit lot, les trois mille quatre cent trente quatre/dix millièmes ($3.434/10.000^{\circ}$) des parties communes et de la propriété du sol.

NIVEAU 1

Auquel on accède par l'escalier extérieur situé à gauche du bâtiment, ledit niveau étant desservi par un couloir de circulation situé à l'arrière du bâtiment et dans lequel prend naissance l'escalier desservant les niveaux supérieurs.

LOT Numéro TROIS (3) :

Un appartement, au 1er étage, 1ère porte à droite dans le couloir, comprenant : entrée, salle de bains-W.C., chambre avec placard, séjour avec coin kitchenette, portant le numéro 11 au plan du Niveau 1, d'une surface habitable de $34,60\text{ m}^2$ environ,

Avec ledit lot :

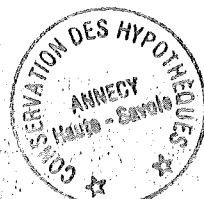
- . les six cent quatorze/dix millièmes ($614/10.000^{\circ}$) des parties communes et de la propriété du sol,
- . et les quatre vingt quatorze/millièmes ($94/1.000^{\circ}$) des charges communes spéciales à la montée.

LOT Numéro QUATRE (4) :

Un appartement, au 1er étage, 2ème porte à droite dans le couloir, comprenant : entrée, salle de bains-W.C., placard, séjour avec coin kitchenette, portant le numéro 12 au plan du Niveau 1, d'une surface habitable de $25,20\text{ m}^2$ environ,

Avec ledit lot :

- . les quatre cent quarante-sept/dix millièmes ($447/10.000^{\circ}$) des parties communes et de la propriété du sol,
- . et les soixante huit/millièmes ($68/1.000^{\circ}$) des charges communes spéciales à la montée.



LOT Numéro CINQ (5) :

Un appartement, au 1er étage, 3ème porte à droite dans le couloir, comprenant : entrée, salle de bains-W.C., placard, séjour avec coin kitchenette, portant le numéro 13 au plan du Niveau 1, d'une surface habitable de 26,19 m2 environ,

Avec ledit lot :

. les quatre cent soixante cinq/dix millièmes (465/10.000^e) des parties communes et de la propriété du sol,

. et les soixante et onze/millièmes (71/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée.

LOT Numéro SIX (6) :

Un appartement, au 1er étage, 4ème porte à droite dans le couloir, comprenant : entrée, salle de bains-W.C., placard, séjour avec coin kitchenette, chambre avec placard, portant le numéro 14 au plan du Niveau 1, d'une surface habitable de 37,08 m2 environ,

Avec ledit lot :

. les six cent cinquante huit/dix millièmes (658/10.000^e) des parties communes et de la propriété du sol,

. et les cent/millièmes (100/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée.

LOT Numéro SEPT (7) :

Un appartement, au 1er étage, porte au fond du couloir, comprenant : terrasse d'une surface d'environ 12,35 m2, située dans le prolongement du couloir, le couloir de circulation, hall, salle de bains-W.C., chambre avec placard, séjour avec coin kitchenette, portant le numéro 15 au plan du Niveau 1, d'une surface habitable de 34 m2 environ,

Avec ledit lot :

. les six cent trois/dix millièmes (603/10.000^e) des parties communes et de la propriété du sol,

. et les quatre vingt douze/millièmes (92/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée.



NIVEAU 2

Auquel on accède par l'escalier desservant les niveaux 1 et 2. Ledit escalier aboutit sur le palier du niveau 2. Sur ledit palier se trouve :

- . à droite en montant l'escalier : l'entrée du lot numéro 8,
- . en face de l'escalier : le couloir de circulation desservant les lots numéros 9, 10, 11 et 12,
- . et à droite et derrière la montée d'escalier, l'entrée du lot numéro 13.

LOT Numéro HUIT (8) :

Un appartement, au 2ème étage, dont l'entrée se trouve à droite en montant l'escalier, comprenant :
entrée, placard, salle de bains-W.C., séjour avec coin kitchenette, balcon d'une surface d'environ 9,90 m², portant le numéro 21 au plan du Niveau 2, d'une surface habitable de 25,46 m² environ,

Avec ledit lot :

- . les quatre cent cinquante deux/dix millièmes (452,10/1000^e) des parties communes et de la propriété du sol,
- . et les soixante-neuf/millièmes (69/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée.

LOT Numéro NEUF (9) :

Un appartement en duplex, 1ère porte à droite dans le couloir de circulation du 2ème étage, situé en face de la montée d'escalier, comprenant :

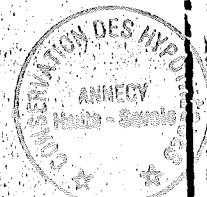
* au niveau 2 : entrée, salle de bains-W.C., séjour avec coin kitchenette, escalier intérieur conduisant au niveau supérieur et un balcon en façade ouest d'une surface de 1,80 m² environ,

* au niveau 3 : mezzanine et vide sur séjour,

Portant le numéro 22 au plan du Niveau 2, d'une surface habitable de 33,52 m² environ,

Avec ledit lot :

- . les cinq cent quatre vingt quinze/dix millièmes (595/10.000^e) des parties communes et de la propriété du sol,
- . et les quatre vingt onze/millièmes (91/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée.



LOT Numéro DIX (10) :

Un appartement en duplex, 2ème porte à droite dans le couloir de circulation du niveau 2, comprenant :

- * au niveau 2 : entrée, escalier d'accès conduisant au niveau supérieur, salle de bains-W.C., séjour avec coin kitchenette et balcon en façade ouest, d'une surface d'environ 1,80 m²,
- * au niveau 3 : mezzanine et vide sur séjour,

Portant le numéro 23 au plan du Niveau 2, d'une surface habitable de 34,91 m² environ,

Avec ledit lot :

les six cent dix-neuf/dix millièmes (619/10.000^e) des parties communes et de la propriété du sol, et les quatre vingt quatorze/millièmes (94/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée,

LOT Numéro ONZE (11) :

Un appartement en duplex, 3ème porte à droite dans le couloir de circulation du niveau 2, comprenant :

- * au niveau 2 : entrée, escalier d'accès conduisant au niveau supérieur, salle de bains-W.C., séjour avec coin kitchenette, chambre avec placard avec balcon en façade ouest et balcon en façade ouest donnant sur le séjour,
- * au niveau 3 : mezzanine, vide sur séjour,

Portant le numéro 24 au plan du Niveau 2, d'une surface habitable de 46,04 m² environ,

Les balcons ayant ensemble une surface de 4 m² environ,

Avec ledit lot :

les huit cent dix-sept/dix millièmes (817/10.000^e) des parties communes et de la propriété du sol, et les cent vingt quatre/millièmes (124/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée,

LOT Numéro DOUZE (12) :

Un appartement, porte au fond du couloir de circulation du niveau 2, comprenant balcon, hall, salle de bains-W.C., chambre, séjour sous toiture, avec coin kitchenette, et balcon en façade ouest donnant sur le séjour, portant le numéro 25 au plan du Niveau 2, d'une surface habitable de 34,05 m² environ,



Les balcons ayant ensemble une surface de 11,10 m² environ,

Avec ledit lot :
 les six cent quatre/dix millièmes (604/10.000^e)
 des parties communes et de la propriété du sol,
 et les quatre vingt douze/millièmes (92/1.000^e)
 des charges communes spéciales à la montée.

NIVEAU 3.

LOT Numéro TREIZE (13) :

Un appartement, au 3ème niveau, sous-toiture, ayant son entrée au niveau 2, et à droite de l'escalier donnant accès audit niveau 2, comprenant :

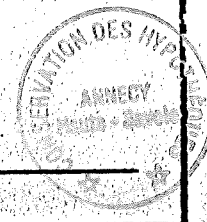
* au niveau 2 : entrée avec escalier d'accès au niveau supérieur,

* au niveau 3 : salle de bains-W.C., chambre, séjour avec coin kitchenette, vide sur séjour, et balcon en façade ouest d'une surface d'environ 6 m², portant le numéro 31 au plan du Niveau 3, d'une surface habitable de 38,97 m² environ,

Avec ledit lot :
 les six cent quatre vingt onze/dix millièmes (691/10.000^e) des parties communes et de la propriété du sol,
 et les cent cinq/millièmes (105/1.000^e) des charges communes spéciales à la montée.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets n°59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.



LOTS	Etage	Nature	Part Com. et sol	Charges Com. Spéc. Montée
			10.000	1.000
1	R.C.	Cave	1	<i>Arzagain</i>
2	R.C.	Commerce	3.434	
3	1	Tibis n° 11	614	94
4	1	T1 n° 12	447	68
5	1	T1 n° 13	465	71
6	1	Tibis n° 14	658	100
7	1	Tibis n° 15	603	92
8	2	T1 n° 21	452	69
9	2	Tibis n° 22	595	91
	3	mezzanine		
10	2	Tibis n° 23	619	94
	3	mezzanine		
11	2	T2 n° 24	817	124
	3	mezzanine		
12	2	Tibis n° 25	604	92
13	3	Tibis n° 31	691	105
TOTAL			10.000	1.000

SERVITUDES

Le lot numéro 12 est grevé d'une servitude de passage pour permettre le libre accès, en tous temps du personnel d'entretien, du syndic de l'immeuble ou de son représentant, au local VMC auquel on accède par une trappe d'accès située sur la façade Est au dessus du balcon du lot numéro 12.

Cette servitude de passage s'exercera sur le balcon situé sur la façade Est et dépendant du lot numéro 12.



Le propriétaire dudit lot devra laisser un double de ses clefs au syndic.

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I.- Destination de l'immeuble.

Article 8.-

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation. Toutefois, l'ensemble du rez-de-chaussée, formant le lot numéro 2, peut être utilisé à usage commercial.

CHAPITRE II.- Usage des parties privatives.

Article 9.-

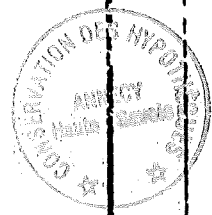
Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation.

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Les



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

b) Location.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

c) Bruits.

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

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

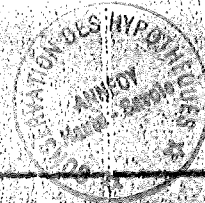
Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

d) Animaux.

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

e) Utilisation des fenêtres et balcons.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord



des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants. On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

f) Harmonie de l'immeuble.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de l'assemblée générale. La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme figurent au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires. Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale. Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

g) Antennes.

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit du bâtiment. Chaque appartement est accordé à l'antenne collective. L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

h) Plaques indicatrices.

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer à côté de la porte d'entrée de l'immeuble située en haut de l'escalier donnant accès au niveau 1, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité.

Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées. L'apposition provisoire d'écriteaux, la mise en vente ou en location d'un lot pourra être autorisée par le syndic.

i) Enseignes.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.



Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants des locaux commerciaux du rez-de-chaussée pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter des troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

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

k) Libre accès.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

l) Boîtes aux lettres.

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans l'entrée un nombre de boîtes aux lettres égale à celui des lots, à l'exclusion du lot numéro 1. Les boîtes aux lettres sont fournies initialement par le constructeur. Ultérieurement, en cas de changement desdites boîtes aux lettres décidé par l'assemblée des copropriétaires, elles devront être d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.

m) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic. Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.



n) Ramonages.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

o) Surcharge de 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.

p) Responsabilités.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et celle d'un de ses préposés, ou par le fait d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

q) Modifications.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

r) Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.



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

s) Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de la cour devront en respecter l'aspect général. En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à leur frais par le syndic.

De plus, lesdits copropriétaires devront constamment laisser le libre accès tant à l'escalier situé dans la cour, desservant l'entrée de l'immeuble et les étages qu'au local EDF et au local poubelle dont l'entrée se trouve également dans ladite cour. Ils ne pourront rien faire qui puisse gêner le libre accès de manière à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Le propriétaire de la galerie couverte devra pour l'usage de ladite galerie respecter tout règlement administratif ou communal.

CHAPITRE III.- Usage des parties communes.

Article 10.-

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes, suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

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

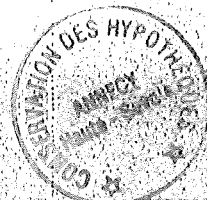
Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escalier et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

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

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

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

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

TITRE II - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 11.-

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- * de définir les différentes catégories de charges,
- * et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 - et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE I.- Charges générales.

I.- DEFINITION.

Article 12.-

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes de l'article 14 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces deniers, les services fiscaux ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;

b) Services communs.

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ;

Les frais d'entretien et de remplacement de :

l'installation électrique à usage commun, la location,

la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.



c) Bâtiments.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du 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 ou locaux en dépendant), à la porte d'entrée ; 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 la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, biens qu'ils soient, alors parties privatives.

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux assurances.

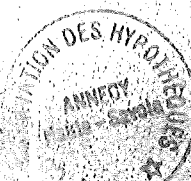
Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

II.- REPARTITION.

Article 13.-

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des quote-parts de copropriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui des personnes vivant avec eux, par celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.



CHAPITRE II.- Charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun.

SECTION 1 : Charges d'escaliers.

I.- DEFINITION.

Article 14.-

Les charges d'escaliers comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers, ainsi que les frais d'entretien et de ravalement de l'escalier extérieur donnant accès aux étages 1, 2 et 3 ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers ;

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'escalier extérieur, de la porte d'entrée, donnant accès aux étages supérieurs ;

Le coût de la location des compteurs ;

Les frais de consommation d'électricité des couloirs de circulation.

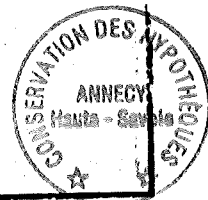
II.- REPARTITION.

Les charges d'entretien des escaliers, telles que définies ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 3 à 13, dans les proportions suivantes :

LOT 3 - Appartement n° 11	.....	94/1.000°
LOT 4 - Appartement n° 12	.....	68/1.000°
LOT 5 - Appartement n° 13	.....	71/1.000°
LOT 6 - Appartement n° 14	.....	100/1.000°
LOT 7 - Appartement n° 15	.....	92/1.000°
LOT 8 - Appartement n° 21	.....	69/1.000°
LOT 9 - Appartement n° 22	.....	91/1.000°
LOT 10 - Appartement n° 23	.....	94/1.000°
LOT 11 - Appartement n° 24	.....	124/1.000°
LOT 12 - Appartement n° 25	.....	92/1.000°
LOT 13 - Appartement n° 31	.....	105/1.000°

SECTION 2 : Charges d'eau froide.

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local et la redevance pour



l'occupation, l'entretien et la réparation éventuelle des compteurs particuliers.

Chaque copropriétaire devra se soumettre à la réglementation en vigueur de la Commune de VEYRIER DU LAC.

CHAPITRE III.- Reprise des vestiges.

Article 15.-

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

TITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTIONS DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I.- OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 16.-

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

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

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.



CHAPITRE II.- Mutations de propriété.

Article 17.-

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

SECTION 1 : Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Article 18.- Documents publiés.

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

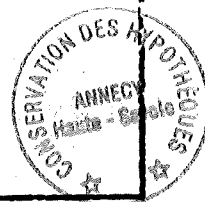
Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager le cas échéant la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 19.- Documents non encore publiés.

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 20.-

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.



SECTION 2 : Les mutations de propriété et les charges.

1.- Obligation aux charges.-

Article 21.- Mutation entre vifs.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de payer toutes les autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes versées par lui à titre d'avance ou de provision.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 22.- Mutation par décès.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de liquider la succession.

Le syndicat pourra, durant l'indivision successorale, exiger de n'importe lequel des ayants cause à titre universel, l'entière exécution des obligations incombant aux copropriétaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, licitation ou cession entre héritiers ou légataires universels, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant 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.



1.- Information des parties-**Article 23.-**

En vue de l'information des parties, le syndic peut 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 quote-part du cédant :

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

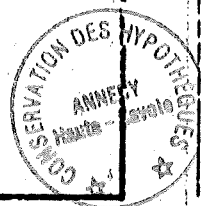
* dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

2) 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 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.

2.- Mutation à titre onéreux. Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds:-**Article 24.-**

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 de l'immeuble, par lettre recommandée avec 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 extrajudiciaire, 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 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 qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, 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 des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

SECTION 3 : Notification des mutations.

Election de domicile

Article 25.- Notification des mutations.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit 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 nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 56 du présent règlement.

Article 26.- Election de domicile pour les nouveaux propriétaires.

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.



SECTION 4 : Modifications des lots

Article 27.-

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. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 62 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- * au syndic de la copropriété alors en fonction,
- * au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.



CHAPITRE III.- Locations.

Article 28.-

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance, au locataire, des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Le copropriétaire devra prévenir le syndic de la location consentie en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 29.-

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 30.-

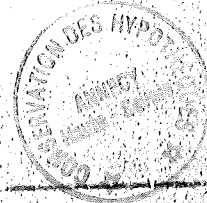
Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV.- Constitution de droits réels.

Article 31.- Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Par application de l'article 4 du décret n° 67- 223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que 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 1965, 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.



TITRE IV - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I.- Syndicat.

Article 32.-

La collectivité des copropriétaires 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 dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 33.-

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Article 34.-

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article 35.-

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67- 223 du 17 mars 1967.

Article 36.-

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 37.-

Son siège est à VEYRIER DU LAC, dans l'immeuble.



CHAPITRE II.- Assemblées générales des copropriétaires.

SECTION 1 : Epoque des réunions

Article 38.-

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 39.-

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

Article 40.-

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires, sur convocation du syndic.

Article 41.-

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

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou à la demande du conseil syndical dans les conditions prévues à l'article 47 du présent règlement.

SECTION 2 : Convocations

I.- Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Article 42.-

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 43.-

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou



le conseil syndical peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure 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 si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, 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.

II.- Contenu des convocations. Documents annexes.

Article 44.-

La convocation contient 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.

Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 45.-

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

1°) Lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et de la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte ;

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 ;

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 25d, 26a 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 (4° tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2), 25a et b, 30 (alinéas 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 ;

6°) L'avis rendu par le conseil syndical, lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

III.- Ordre du jour complémentaire.

Article 46.-

Dans les six jours de la convocation, 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 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.



IV. Délai de convocation - Forme

Article 47.-

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle peut aussi résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

V.- Personnes à convoquer.

Article 48.-

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 56 du présent règlement.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, 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 syndicat ainsi qu'à tout 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 syndicat de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

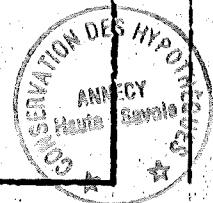
A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

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.

VI.- Fixation des lieu, date et heure de la réunion.

Article 49.-

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.

VII.- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 50.-

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 45 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 65 du présent règlement, 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.

SECTION 3 : Droits d'accès aux pièces justificatives des charges

Article 51.-

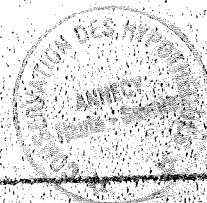
Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale, pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

SECTION 4 : Tenus des assemblées générales

Article 52.-

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



Article 53.-

L'assemblée générale élit son Président.

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

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 43 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 54.-

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les 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 mandataire.

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

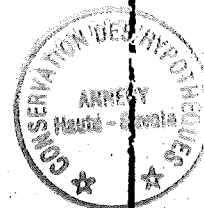
Article 55.-

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 59 à 61 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la 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, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.



Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent (5 %) des voix du syndicat.

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.

Article 57.-

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 45 et 46 du présent règlement auront été régulièrement effectuées, conformément à leurs dispositions.

Article 58.-

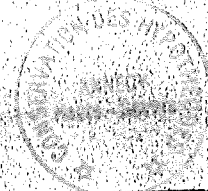
Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés 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.



SECTION 5 : Voix. Majorité**Article 59.-**

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

Chacun des associés des sociétés propriétaires de lots dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Article 60.-

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 61.-

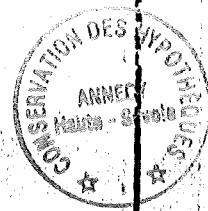
Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

1.- Décisions ordinaires.-**Article 62.-**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés, présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 63.-

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.



2.- Décisions prises à la majorité absolue des voix.-

Article 64.-

L'assemblée générale, réunie 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 visées à l'article précédent relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, mais peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée 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) 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 syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou 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, 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 des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.



g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations et de gaines, et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Article 65.-

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article précédent, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

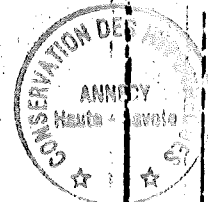
3.- Décisions exigeant la double majorité.-

Article 66.-

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 les droits accessoires sur ces parties communes autres que ceux visés à l'article 64 ci-dessus.

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



c) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés au e, g, h et i de l'article 64 ;

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs 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 autorisée par le règlement de copropriété.

e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

SECTION 6 : Effets et notifications des délibérations

Article 67.-

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

Article 68.-

Elles seront notifiées, à la diligence du syndicat, dans un délai de deux mois à compter de la réunion, aux absents non représentés ou aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal qui leur sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Article 69.-

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté à la réunion.



Article 70.-

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

Article 71.-

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application des articles 68 et 70 du présent règlement est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'article précédent.

CHAPITRE II.- Conseil syndical.**SECTION 1 : Composition****Article 72.-**

En vue d'éclairer la collectivité des copropriétaires sur les questions concernant la copropriété, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Article 73.-

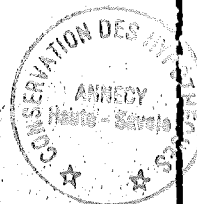
Le conseil syndical est composé de 3 membres.

Article 74.-

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84.595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés, acquéreurs à terme, ne peuvent être membre du conseil syndical.



Article 75.-

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 64 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 76.-

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 77.-

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 78.-

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 79.-

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Article 80.-

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions, le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 81.-

Le conseil n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION 2 : Organisation**Article 82.-**

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article 83.-

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndicat, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 68 du présent règlement.

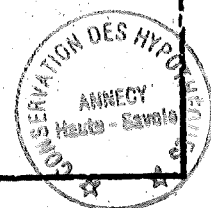
SECTION 3 : Attributions**Article 84.-**

Le conseil syndical donne son avis au syndicat ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et des contrats à partir desquels la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Article 85.-

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndicat, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.



Un ou plusieurs membres du conseil, 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 copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le syndic.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, la communication de tout document intéressant le syndic.

Article 86.-

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, statuant aux conditions prévues par l'article 64 du présent règlement.

Article 87.-

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

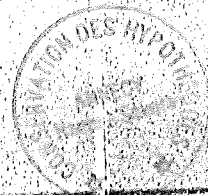
SECTION 4 : DÉLIBÉRATIONS

Article 88.-

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 89.-

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.



Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 90.-

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Article 91.-

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE IV.- Syndic.

SECTION 1 : Nomination. Révocation. Rémunération

Article 92.-

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 93.-

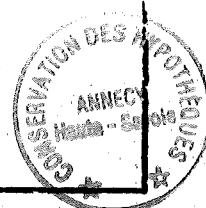
Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues à l'article 64 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 94.-

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.



Cette durée est fixée par le président du Tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article 95.-

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 96.-

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 97.-

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article 98.-

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 62 du présent règlement.

Article 99.-

Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires prévue à l'article 38 ci-dessus, l'Agence des Damiens, rue Henry Bordeaux à ANNECY, exercera, à titre provisoire, la fonction de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.



SECTION 2 : Attributions**Article 100.- Règles générales.**

Le syndic est chargé :

- * 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 du 17 mars 1967.

Article 101.- Travaux urgents.

Lorsqu'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.

Par dérogation aux dispositions de l'article 111 ci-après, il peut, dans ce cas, 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.

Article 102.- 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.



Article 103.- 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 tous les titulaires des droits visés à l'article 25 du présent règlement; 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.

Article 104.- Archives.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret 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 conformes, de ses procès-verbaux.

Article 105.- Comptabilité.-

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

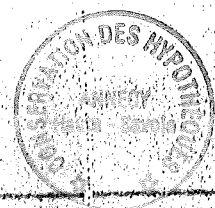
Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 106.- Avances. Provisions.

Le syndic peut exiger le versement des avances et ~~des provisions prévues à l'article III ci-après dans les conditions prévues au~~ ~~l'article~~

Article 107.- Dépôts des fonds.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70.9 du 2 janvier 1970, et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans



délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 108.- Conventions soumises à autorisations de l'assemblée générale.

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, 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.

Article 109.- Actions en justice.

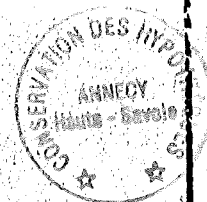
Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie, en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. 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, les syndic avisent chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3 : Exercice par le syndic de ses attributions

Article 110.-

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 64-a du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée, dans les limites précisées audit article.

CHAPITRE V. - Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des créances du syndicat

Article 111. - Avances. Provisions.

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

- 1°) 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.
- 2°) En cours d'exercice et au gré du syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.
- 3°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévues aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

Article 112. - Intérêts de retard.

Les sommes dues au titre du précédent 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 copropriétaire défaillant.

Article 113. - Recouvrement des fonds.

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

Article 114.- Sûretés.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965.

Article 115.- Indivisibilité. Solidarité.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, 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 à 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 copropriétaires 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 lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

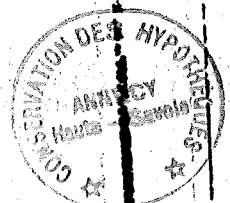
CHAPITRE VI.- Assurances.**Article 116.-**

Le syndicat sera assuré contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires;

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, vices de construction ou de réparations, etc.)



Article 117.-

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement 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 118.-

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

Article 119.-

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.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 120.-

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

Article 121.-

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élement d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.



CHAPITRE III.- Travaux immobiliers.

SECTION 1 : Améliorations. Additions.

Surélévations

I.- Améliorations.

Article 122.-

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix, pourra, à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider toutes améliorations telles 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.

Article 123.-

L'assemblée générale fixe alors, à la même majorité :

* la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 124 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 dépense plus élevée;

* la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 124.-

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance et la jouissance des parties comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu, soit de l'article précédent, soit de l'article 64 ci-dessus, alinéa e, g, h et i, soit de l'article 66 ci-dessus, alinéa d.



Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, auront droit à une indemnité dont le montant à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 125.-

La décision prise par l'assemblée générale, en application des articles 122 et 123 ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 126.-

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au 1/10^e de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront 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.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.



Article 127.-

La décision prévue à l'article 122 ci-dessus, n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, 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.

Article 128.-

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 64 ci-dessus, alinéa 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'article 122 ci-dessus; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles d'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, évaluée à la date où cette faculté est exercée.

II.- Surélévations. Additions.

Article 129.-

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 l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 130.-

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à



une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

SECTION 2 : Reconstruction

Article 131.-

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, 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.

Article 132.-

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurance seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 133.-

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non 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 ou éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et 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'indemnité d'assurance mais à charge, pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment à celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Article 134.-

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 122 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à l'article 123 du présent règlement.

Article 135.-

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

* en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurance et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

* en cas de destruction partielle, le syndic rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 136.- Publicité foncière.

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de ANNECY, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Article 137.- Election de domicile.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre election de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance où est situé l'immeuble.



Article 138.- Annexes.

Demeureront annexées aux présentes, après mention, les pièces suivantes :

- . descriptif technique,
- . attestation d'achèvement des fondations,
- . attestations d'assurances Dommages-Ouvrage n° 7302559 et de Constructeurs Non Réalisateurs n° 7302560,
- . courrier du Bureau d'Etudes Béton Armé Génie Civil.

DONT ACTE EN SOIXANTE-DEUX PAGES,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur cet acte ont été recueillies par le Notaire soussigné.

A VEYRIER DU LAC, dans les locaux de Monsieur BIDAL.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE,
Le quinze mars.

(A la minute suivent les signatures).

La soussignée Me Marie-Christine BRAND, Notaire associé à ANNECY, certifie :

- 1° - que la présente copie, exactement collationnée est conforme à la minute et l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve sept blancs bâtonnés.
- 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.



Handwritten signature: Brand



Handwritten number: 32