

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
"LE PARC DE LA CROIX BOISÉE"
63, Rue de la Victoire, 63
75009 PARIS

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DEPOSÉ AU RANG DES MINUTES
DE L'ETUDE DE Mes MALTERRE et HEUEL
Notaires Associés à LONGJUMEAU
LE 18 S E P T E M B R E 1974

P R E A M B U L E

Le règlement de copropriété qui va suivre est établi en vue de la division de l'ensemble immobilier que la Société Civile Immobilière "LE PARC DE LA CROIX BOISEE" se propose d'édifier à NOZAY (Essonne) lieu dit "Villarceaux".

Dès que cette division sera devenue effective, les copropriétaires des choses et parties communes de l'ensemble immobilier se trouveront obligatoirement et de plein droit, constitués en syndicat dont les statuts sont fixés dans le présent règlement de copropriété.

°
°

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement établi conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 Juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 Mars 1967 portant règlement d'administration publique pris pour son application, a pour objet :

- a) d'établir la désignation de l'ensemble immobilier à réaliser par la Société Civile Immobilière "LE PARC DE LA CROIX BOISEE", ainsi que l'état descriptif de division,
- b) de déterminer les parties de cet ensemble immobilier affectée à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dites "parties privées" ainsi que les parties qui seront à usage collectif des copropriétaires dites "parties communes",
- c) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents lots composant l'ensemble immobilier, tant sur les parties dont ils auront la jouissance exclusive que sur celles qui leur seront communes,
- d) de définir les différentes catégories de charges,
- e) d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de sa gestion et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- f) de créer entre les différents copropriétaires des rapports de bon voisinage et de copropriété, afin de préserver par une jouissance paisible, la destination et le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement sera régi par le droit commun à défaut de décisions prises en assemblées générales prévues aux articles 42 à 45 ci-après.

Le présent règlement et toutes les modifications à introduire conformément à la loi obligent les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause, et en cas de démembrement de leurs droits de propriété, tel que prévu

par le Titre III du Livre Second du Code Civil, les nus-proprétaires, usufruitiers et titulaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Article 2 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur en tant que règlement de copropriété à partir du jour où l'un quelconque des associés de la Société Civile Immobilière "LE PARC DE LA CROIX BOISEE" aura reçu l'attribution en propriété d'une fraction de l'ensemble immobilier.

Jusqu'à-là, il servira de règlement de jouissance et d'occupation aux associés de la dite Société Civile pour tout ce qui concerne leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, les frais et dépenses à faire figurer dans les charges communes de l'ensemble immobilier et généralement pour toutes les questions auxquelles il a été renvoyé au présent règlement par les Statuts de la Société Civile.

Dans ces conditions, toutes les questions qui sont du ressort des Assemblées du Syndicat des Copropriétaires seront de la compétence des Assemblées Générales des associés de la Société Civile, et les fonctions de Syndic seront exercées par le Gérant qui pourra, dans les termes de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, soit se faire substituer, soit déléguer ses pouvoirs sur décision de l'Assemblée Générale des associés statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la dite Loi.

CHAPITRE II

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 3 - DESIGNATION DES TERRAINS

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de copropriété sera édifié sur un terrain sis à NOZAY (Essonne) lieu dit "Villarceaux" compris dans la Zone à urbaniser en priorité (ZUP) de NOZAY et constituant le lot n°7 de la zone d'aménagement.

Les dits terrains cadastrés Section A n° 295 et 410 forment un ensemble d'une contenance superficielle d'après arpentage de cinq hectares vingt six ares quarante six centiares.

Article 4 - DESIGNATION DES CONSTRUCTIONS

Sur le terrain désigné à l'article précédent seront réalisés :

- un ensemble de 145 maisons individuelles, de 15 types différents, décrites à l'article 11, 31 de ces maisons comporteront un garage intégré. A chacune des 114 autres maisons sera affecté un box-garage privatif situé dans l'un des deux parkings enterrés désignés ci-après.
- deux parkings enterrés dit "Nord" et "Sud"; le parking "Nord" comprenant : 54 box-garages individuels numérotés de 1 à 54, un local à usage d'entrepôt de matériel d'entretien et un local de réunion, le parking "Sud" comprenant 60 garages individuels numérotés de 1 à 60.
- deux logettes à ordures.

Article 5 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété, appartiendra à la Société Civile Immobilière "LE PARC DE LA CROIX BOISEE", savoir :

- les constructions pour être réalisées par ses soins,
- le terrain au moyen d'une acquisition aux termes d'un acte reçu le Dix neuf Octobre Mil neuf cent soixante treize par la Société Civile Professionnelle "DUPONT et CHARLE", Notaires associés" à PALAISEAU avec le concours de la Société Civile Professionnelle "R. et D. MALTERRE et HEUEL Notaires associés" à LONGJUMEAU, publié au Bureau des Hypothèques de PALAISEAU le 9 Janvier 1974, volume 706 n°3.

L'origine de propriété sera établie ultérieurement par la Société Civile Professionnelle "R. et D. MALTERRE et HEUEL, Notaires associés" pour être annexée à l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété.

PARTICULARITES - SERVITUDES

L'ensemble immobilier est partie intégrante de la ZUP de NOZAY. Il constitue le lot n°7 de la Zone d'aménagement, à ce titre il est soumis aux dispositions communes applicables à cette zone telles qu'elles découlent de l'acte d'acquisition du terrain et des documents annexés à un acte de dépôt reçu par Mes DUPONT et CHARLE, Notaires associés à PALAISEAU, le 24 Octobre 1973, lesquels documents sont les suivants :

- Cahier des prescriptions générales de cession de terrains, fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans l'opération d'aménagement de la zone d'habitation de Villarceaux.
- Cahier des prescriptions spéciales fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées particulièrement pour le lot n°7 dans la Zone d'habitation de Villarceaux.
- Règlement de chantier pris pour l'application de l'article 23 du cahier des prescriptions générales visé ci-dessus.

Ces documents ont valeur réglementaire et sont opposables à la Société et à ses ayants-droit. Ils comportent obligations et servitudes dont les principales sont rappelées ci-après :

- Cahier des prescriptions générales.

"Article 30.- obligation de supporter sans indemnité, l'apposition sur les constructions ou clôtures de panneaux indicateurs, plaques de Rue et éventuellement le passage sur les parcelles privatives d'ouvrages publics, tels que câbles électriques, canalisations, fourreaux PTT, sous répartiteur et dispositifs de comptage.

"Article 31.- cet article comporte diverses obligations d'entretien reprises à l'article 14 ci-après.

"Article 34.- cet article a trait aux servitudes de vue ou de prospect dans le cas où le schéma d'aménagement l'impliquerait.

"Article 35.- cet article traite des servitudes de passage public sur les voiries principales."

- Cahier des charges particulières.

"Article 11.- cet article fait obligation de prendre en charge les intérêts supportés par l'Organisme aménageur au titre des avances pour réservation de lignes téléphoniques.

"Article 15.- cet article impose une servitude de passage sur les voies et allées de l'opération et interdit le stationnement hors parkings."

Article 6 - PLANS ANNEXES

La localisation et la division de l'ensemble immobilier font l'objet des plans suivants, annexés au présent règlement de copropriété :

- un plan de masse comportant l'implantation des maisons individuelles, des

- deux parkings enterrés et des deux logettes.
- un plan de morcellement donnant la superficie des parcelles privatives.
 - les plans des parkings enterrés "Nord" et "Sud" faisant apparaître la position des box-garages et locaux communs.
 - plan de coordination des voiries et réseaux divers.
 - les plans d'assemblage et de distribution des cellules d'habitation par îlot.

Le plan de morcellement est établi par M. GROSS, Géomètre expert, le plan de coordination des voiries et réseaux divers par le Cabinet LE BIHAN, tous les autres plans par M. BLASCO, Architecte D.P.L.G.

CHAPITRE III

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 7 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier sera divisé en :

- 1^o Parties communes à l'ensemble des lots dont la définition est donnée à l'article 8,
- 2^o Parties privatives : 259 lots de propriété privative dont la définition, la situation et la composition sont précisées aux articles 10 et 11 ci-après.

Article 8 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes à l'ensemble des lots sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Ces parties communes sont de deux sortes (générales et spéciales).

- 1^o Les parties communes générales. Elles comprennent notamment :

- le sol de toutes les parties non privatives de l'ensemble immobilier (voies, cheminements piétons, aires stabilisées, parkings de surface, espaces verts y compris ceux situés au dessus des dalles de couverture des deux parkings enterrés).
- les canalisations souterraines et les réseaux aériens se trouvant hors de l'emprise des bâtiments, nécessaires à la desserte en eau, électricité, téléphone, télévision, ainsi qu'à l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- le matériel d'éclairage public (candélabres, bornes, compteurs généraux, horloges) ainsi que le matériel nécessaire à la télévision et à la radio (antennes, fourreaux, chambres de tirage, réseaux, amplificateurs..)
- le matériel d'entretien des parties communes et de ramassage des ordures ménagères.
- les logettes à ordures.

Particularités concernant le sol commun : Une convention de mise à disposition de deux parcelles de terrains est consentie à E.D.F. en vue de l'installation de deux postes de transformation électrique affectés à l'alimentation de l'ensemble immobilier et du réseau de distribution publique dont ils feront partie intégrante.

Cette convention comporte une servitude permanente d'accès aux postes de transformation et réseaux en faveur des agents d'E.D.F. afin de leur permettre d'assurer l'entretien des installations; cette servitude est opposable à tous les copropriétaires, leurs tenants et ayants-droit.

- 2^o Les parties communes spéciales. Elles comprennent tous les éléments non privatifs des deux parkings enterrés, savoir :

- les éléments de structure tels que murs, refends, dalle de couverture y compris son étanchéité et les lanterneaux d'éclairage, rampes d'accès et radier général.
- les circulations intérieures.
- les locaux communs (local à usage de matériel d'entretien + local de réunion) situés dans le parking Nord et les installations sanitaires correspondantes à ces locaux.
- le matériel d'éclairage des circulations et des locaux communs.

Article 9 - INDIVISION FORCEE

Toutes les parties communes et les droits qui leur sont accessoires de quelque catégorie qu'ils soient, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

Article 10 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

Sont affectées en parties privatives :

- 1^o Toutes les maisons individuelles ainsi que les parcelles de terrain sur lesquelles elles auront été édifiées, le tout figurant aux plans masse et parcellaire ci-annexés; étant précisé que la surface de chacune des parcelles de terrain indiquée dans le tableau descriptif de division pourra varier en fonction de document d'arpentage à établir ultérieurement en vue de la division cadastrale de l'ensemble immobilier. Toute différence de superficie alors constatée, excédant elle un vingtième, fera le profit ou la perte de l'attributaire concerné.
- 2^o Tous les box-garages situés dans les deux parkings enterrés et destinés aux seuls attributaires d'une maison individuelle ne comportant pas de garage intégré, ainsi que les éléments qui en font partie, notamment :
 - les revêtements de sol;
 - les portes sur circulation interne du parking;
 - tout ce qui concerne les enduits intérieurs;
 - d'une manière générale tout ce qui se trouvera à l'intérieur des box-garages.

Particularités concernant :

a) Les haies séparatives et les murs séparatifs des box garages

Sont mitoyens et appartiennent en copropriété aux propriétaires concernés, les haies vives séparatives définies à l'article 6 du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier ainsi que les murs séparant entre-eux les box-garages.

Toutes les questions relatives à la copropriété et à l'entretien de ces haies et murs seront réglées par le droit commun et non par le présent règlement de copropriété.

Le passage de réseaux communs sur des parcelles privatives

Les parcelles privatives de terrain des lots n°6, 7, 10, 15, 17, 18, 29, 30, 37, 45, 46, 47, 62, 102, 103, 128, 129, 133, 138 et 139 sont frappées de servitude de passage de réseaux communs d'assainissement ou d'éclairage public.

Les droits et obligations des copropriétaires concernant l'exécution de travaux se rapportant à ces réseaux sont définis à l'article 13 ci-après

Article 11 - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -DESCRIPTION ET COMPOSITION DES LOTS

A) Droits des copropriétaires sur les parties communes :

- 6 -

L'ensemble des droits des copropriétaires sur les parties communes est fixé à Cent mille millièmes de copropriété. A chaque lot est attaché un nombre de Cent millièmes de copropriété qui est indiqué dans le tableau du paragraphe D du présent article.

B) Division de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est divisé en deux cent cinquante neuf lots numérotés de 1 à 259.

Le tout constituera des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière à laquelle sera attachée une quote part indivise des parties communes telles qu'elles sont définies à l'article 8 ci-dessus.

Les Cent quarante cinq premiers lots comprendront chacun une parcelle de terrain privative sur laquelle sera édiflée une maison individuelle.

Les cent quatorze autres lots (numéros 146 à 259) comprendront uniquement un box-garage fermé situé dans l'un des deux parkings enterrés prévus au plan masse; les dits box-garages étant destinés à être attribués aux seuls attributaires de maisons individuelles ne comportant pas de garage intégré.

C) Description des maisons individuelles

Les maisons individuelles, de quinze types différents, sont assemblées en grappes suivant les dispositions du plan masse.

Chaque type de maison est défini en fonction de sa surface habitable et des possibilités de division intérieure offertes par la création de cloisonnements intérieurs. Dans ces conditions la définition du type de maison et l'indication, sur les plans, des pièces qui la composent, ne peuvent en aucun cas préjuger du cloisonnement définitif.

Les cent quarante cinq maisons se répartissent selon les types comme suit :

1^o Maisons individuelles ne comportant pas de garage intégré

- a) 16 maisons individuelles de type 4 a d'une surface habitable de 86,44 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, cellier de 4,94 mq, W.C et d'un étage comprenant 3 chambres, salle de bains, dégagements.
- b) 7 maisons individuelles de type 4 b d'une surface habitable de 86,82 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C cellier de 4,94 mq et d'un étage comprenant dégagements, 3 chambres, salle de bains.
- c) 20 maisons individuelles de type 4 C d'une surface habitable de 88,55 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C., cellier de 3,20 mq et d'un étage comprenant dégagements, 3 chambres, salle de bains.
- d) 7 maisons individuelles de Type 5a d'une surface habitable de 96,33 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C, cellier de 4,94 mq et d'un étage comprenant dégagement, 3 chambres, salle de bains.
- e) 26 maisons individuelles de type 5 b1 ou 5 b2 d'une surface habitable de 103,19 mq différenciées entre elles par la position de l'entrée et une distribution différente du logement, composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C., cellier de 4,94 mq et d'un étage divisé en entrée, 3 chambres, salle de bains, toilettes.
- f) 12 maisons individuelles de Type 5 d1 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, local annexe de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.

- g) 11 maisons individuelles de Type 5 d2 d'une surface habitable de 105,54 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, local annexe de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.
- h) 4 maisons individuelles de Type 5 d3 d'une surface habitable de 105,37 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant, entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, local annexe de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.
- i) 5 maisons individuelles de Type 6a d'une surface habitable de 114,48 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C, cellier de 3,11 mq d'un premier étage comprenant 3 chambres, salle de bains, cabinet de toilettes, d'un 2ème étage comprenant 1 chambre;
- j) 6 maisons individuelles de Type 6b d'une surface habitable de 110,12 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, 1 chambre, bureau, salle de bains, W.C. local annexe de 17,43 mq et d'un étage comprenant 2 chambres, cabinet de toilette.

A`chacune des maisons individuelles désignées ci-dessus est affecté un box garage dont la surface et la position sont précisées à l'état descriptif de division.

2^e Maisons individuelles avec garage intégré

- k) 13 maisons individuelles de Type 5C d'une surface habitable de 96,54 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C, garage cellier de 14,39 mq et d'un étage comprenant 3 chambres bureau, salle de bains, cabinet de toilettes
- l) 7 maisons individuelles de Type 5d1 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, garage intégré de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau
- m) 3 maisons individuelles de Type 5 d2 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, garage intégré de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.
- n) 5 maisons individuelles de Type 5 d3 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, garage intégré 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.
- o) 3 maisons individuelles de Type 6b d'une surface habitable de 110,12 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, 1 chambre, bureau, salle de bains, W.C, garage intégré de 17,43 mq et d'un étage comprenant 2 chambres, cabinet de toilette.

D) Tableau descriptif de division - composition des lots

Le tableau descriptif de division qui va suivre comporte 9 colonnes

- Les numéros de lots seront portés dans la colonne 1
- Les colonnes 2 à 5 sont réservées à la composition des lots; étant précisé que les maisons individuelles seront désignées par leur Type suivi, lorsqu'il s'agira de maison comportant un garage intégré, des lettres G.I. portées entre parenthèses, tandis que les garages seront identifiés par leur numéro et l'indication du parking enterré (Nord ou Sud) dans lequel ils sont situés.
- Dans les colonnes 6 et 7 sont indiquées les quotes parts de copropriété des parties communes affectées à chaque lot.
- Les colonnes 8 et 9 sont réservées à la répartition des charges communes définies à l'article 18 ci-après.

N° du lot	Composition du lot				Quote-part de copropriété des :		Répartition des charges communes	
	Maison individuelle	Surface terrain mq env.	Box-garage		Parties communes générales	Parties communes spéciales	Géné- rales	Spécia- les
			N° du Box	Parking enterré				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	5 C (G.I)	177			672	30	672	30
2	5 C (G.I)	265			672	30	672	30
3	5 d1 (G.I)	200			734	30	734	30
4	5 d1 (G.I)	147			734	30	734	30
5	5 d3 (G.I)	277			734	30	734	30
6	5 d1 (G.I)	300			734	30	734	30
7	5 b1	200			631	30	631	30
8	5 d3	241			676	30	676	30
9	5 b1	139			631	30	631	30
10	5 b1	220			631	30	631	30
11	5 d2	178			676	30	676	30
12	6 a	135			687	30	687	30
13	6 a	121			687	30	687	30
14	4 c	156			576	30	576	30
15	6 b	257			701	30	701	30
16	5 b1	187			631	30	631	30
17	4 c	134			576	30	576	30
18	6 b	295			701	30	701	30
19	4 a	136			576	30	576	30
20	5 a	219			614	30	614	30
21	4 c	241			576	30	576	30
22	6 b	235			701	30	701	30
23	4 c	149			576	30	576	30
24	4 b	146			576	30	576	30
25	5 a	155			614	30	614	30
26	5 d2	235			676	30	676	30
27	4 c	156			576	30	576	30
28	4 a	248			576	30	576	30
29	4 c	149			576	30	576	30
30	6 b	184			701	30	701	30
31	4 a	139			576	30	576	30
32	5 b2	128			631	30	631	30
33	4 a	170			576	30	576	30
34	5 a	165			614	30	614	30
35	4 b	135			576	30	576	30
36	5 d1	208			676	30	676	30
37	5 b1	222			631	30	631	30
38	5 a	188			614	30	614	30
39	5 a	161			614	30	614	30
40	5 d1	192			676	30	676	30
41	4 c	151			576	30	576	30
42	4 c	121			576	30	576	30
43	4 a	187			576	30	576	30
44	4 c	132			576	30	576	30
45	5 d1	158			676	30	676	30
A reporter ...					28.586	1.350	28.586	1.350

N° du lot	Composition du lot				Quote-part de copropriété des :		Répartition des charges communes	
	Maison individuelle	Surface terrain mq env.	Box-garage		Parties communes générales	Parties communes spéciales	Géné- rales	Spécia- les
			N° du Box	Parking enterré				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Reports...				28.586	1.350	28.586	1.350
46	4 c	138			576	30	576	30
47	5 d2	267			676	30	676	30
48	5 d2	259			676	30	676	30
49	5 b2	126			631	30	631	30
50	5 b2	129			631	30	631	30
51	5 b2	141			631	30	631	30
52	5 b2	163			631	30	631	30
53	4 a	225			576	30	576	30
54	5 b2	129			631	30	631	30
55	5 d2	210			676	30	676	30
56	5 c (G.I)	175			672	30	672	30
57	5 c (G.I)	233			672	30	672	30
58	5 d1 (G.I)	192			734	30	734	30
59	5 c (G.I)	173			672	30	672	30
60	5 d1 (G.I)	205			734	30	734	30
61	5 d3 (G.I)	246			734	30	734	30
62	5 d3 (G.I)	221			734	30	734	30
63	5 c (G.I)	154			672	30	672	30
64	5 d1 (G.I)	186			734	30	734	30
65	5 c (G.I)	261			672	30	672	30
66	5 d1 (G.I)	195			734	30	734	30
67	5 c (G.I)	247			672	30	672	30
68	4 c	244			576	30	576	30
69	5 d2	170			676	30	676	30
70	4 a	213			576	30	576	30
71	5 d2	193			676	30	676	30
72	5 d1	185			676	30	676	30
73	4 c	148			576	30	576	30
74	4 c	169			576	30	576	30
75	5 d1	182			676	30	676	30
76	5 d2	165			676	30	676	30
77	4 c	136			576	30	576	30
78	4 c	158			576	30	576	30
79	4 a	236			576	30	576	30
80	4 a	168			576	30	576	30
81	4 b	127			576	30	576	30
82	5 b1	153			631	30	631	30
83	6 b	224			701	30	701	30
84	4 a	179			576	30	576	30
85	4 a	185			576	30	576	30
86	5 d1	304			676	30	676	30
87	6 a	184			687	30	687	30
88	6 a	151			687	30	687	30
89	5 d3	171			676	30	676	30
90	5 d3	249			676	30	676	30
91	5 b1	220			631	30	631	30
92	5 d1	200			676	30	676	30
A reporter ...					59.114	2.760	59.114	2760

N° du lot	Composition du lot				Quote-part de copropriété des :		Répartition des charges communes	
	Maison individuelle	Surface terrain mq env.	Box-garage		Parties communes générales	Parties communes spéciales	Géné- rales	Spécia- les
			N° du Box	Parking enterré				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Reports...				59.114	2.760	59.114	2.760
93	5 b1	208			631	30	631	30
94	5 b1	126			631	30	631	30
95	5 b1	119			631	30	631	30
96	5 d1	241			631	30	631	30
97	5 b2	113			631	30	631	30
98	5 b2	127			631	30	631	30
99	5 b2	151			631	30	631	30
100	5 d1	193			676	30	676	30
101	4 a	156			576	30	576	30
102	5 b2	132			631	30	631	30
103	5 a	127			614	30	614	30
104	5 c (G.I.)	161			672	30	672	30
105	6 b (G.I.)	167			759	30	759	30
106	5 b2	138			631	30	631	30
107	5 d2	231			676	30	676	30
108	4 c	110			576	30	576	30
109	4 b	132			576	30	576	30
110	5 a	144			614	30	614	30
111	4 c	127			576	30	576	30
112	6 b	189			701	30	701	30
113	5 d2	222			676	30	676	30
114	5 b2	119			676	30	676	30
115	5 d1	211			676	30	676	30
116	4 c	102			576	30	576	30
117	4 a	140			576	30	576	30
118	5 d1	170			676	30	676	30
119	5 d3	210			676	30	676	30
120	5 d3 (G.I.)	186			734	30	734	30
121	5 c (G.I.)	183			672	30	672	30
122	4 b	152			576	30	576	30
123	5 d2 (G.I.)	186			734	30	734	30
124	5 c (G.I.)	231			672	30	672	30
125	4 a	187			576	30	576	30
126	6 a	144			687	30	687	30
127	5 d3 (G.I.)	221			734	30	734	30
128	5 d2 (G.I.)	211			734	30	734	30
129	5 c (G.I.)	146			672	30	672	30
130	5 b1	119			631	30	631	30
131	6 b (G.I.)	226			759	30	759	30
132	5 c (G.I.)	124			672	30	672	30
133	6 b (G.I.)	171			759	30	759	30
134	5 d2 (G.I.)	190			734	30	734	30
135	4 b	153			576	30	576	30
136	5 b1	126			631	30	631	30
137	5 b1	138			631	30	631	30
138	4 c	164			576	30	576	30

A reporter

89.101

4.140

89.101

4.140

N° du lot	Composition du lot				Quote-part de copropriété des :		Répartition des charges communes	
	Maison individuelle	Surface terrain mq env.	Box-garage		Parties communes générales	Parties communes spéciales	Géné- rales	Spécia- les
			N° du Box	Parking enterré				
	Reports...				89.101	4.140	89.101	4.140
139	4 c	170			576	30	576	30
140	5 d1	167			676	30	676	30
141	4 b	180			576	30	576	30
142	4 a	164			576	30	576	30
143	5 b2	158			631	30	631	30
144	4 a	161			576	30	576	30
145	5 d2	227			676	30	676	30
146			1	NORD	58	975	58	975
147			2	"	58	820	58	820
148			3	"	58	820	58	820
149			4	"	58	820	58	820
150			5	"	58	820	58	820
151			6	"	58	820	58	820
152			7	"	58	820	58	820
153			8	"	58	820	58	820
154			9	"	58	820	58	820
155			10	"	58	820	58	820
156			11	"	58	820	58	820
157			12	"	58	820	58	820
158			13	"	58	820	58	820
159			14	"	58	820	58	820
160			15	"	58	820	58	820
161			16	"	58	975	58	975
162			17	"	58	975	58	975
163			18	"	58	820	58	820
164			19	"	58	820	58	820
165			20	"	58	820	58	820
166			21	"	58	820	58	820
167			22	"	58	820	58	820
168			23	"	58	820	58	820
169			24	"	58	820	58	820
170			25	"	58	820	58	820
171			26	"	58	820	58	820
172			27	"	58	820	58	820
173			28	"	58	820	58	820
174			29	"	58	820	58	820
175			30	"	58	975	58	975
176			31	"	58	975	58	975
177			32	"	58	820	58	820
178			33	"	58	820	58	820
179			34	"	58	820	58	820
180			35	"	58	820	58	820
181			36	"	58	820	58	820
182			37	"	58	820	58	820
183			38	"	58	820	58	820
184			39	"	58	820	58	820
185			40	"	58	820	58	820
	à reporter..				95.708	37.925	95.708	37.925

N° du lot	Composition du lot				Quote-part de copropriété des :		Répartition des charges communes	
	Maison individuelle	Surface terrain mq env.	Box-garage		Parties communes générales	Parties communes spéciales	Géné- rales	Spécia- les
			N° du Box	Parking enterré				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Reports..				95.708	37.925	95.708	37.925
186			41	NORD	58	820	58	820
187			42	"	58	820	58	820
188			43	"	58	820	58	820
189			44	"	58	820	58	820
190			45	"	58	820	58	820
191			46	"	58	820	58	820
192			47	"	58	820	58	820
193			48	"	58	820	58	820
194			49	"	58	820	58	820
195			50	"	58	820	58	820
196			51	"	58	820	58	820
197			52	"	58	820	58	820
198			53	"	58	820	58	820
199			54	"	58	820	58	820
200			1	SUD	58	975	58	975
201			2	"	58	975	58	975
202			3	"	58	820	58	820
203			4	"	58	820	58	820
204			5	"	58	820	58	820
205			6	"	58	820	58	820
206			7	"	58	820	58	820
207			8	"	58	820	58	820
208			9	"	58	820	58	820
209			10	"	58	820	58	820
210			11	"	58	820	58	820
211			12	"	58	820	58	820
212			13	"	58	820	58	820
213			14	"	58	820	58	820
214			15	"	58	820	58	820
215			16	"	58	820	58	820
216			17	"	58	975	58	975
217			18	"	58	975	58	975
218			19	"	58	820	58	820
219			20	"	58	820	58	820
220			21	"	58	820	58	820
221			22	"	58	820	58	820
222			23	"	58	820	58	820
223			24	"	58	820	58	820
224			25	"	58	820	58	820
225			26	"	58	820	58	820
226			27	"	58	820	58	820
227			28	"	58	820	58	820
228			29	"	58	820	58	820
229			30	"	58	820	58	820
230			31	"	58	975	58	975
231			32	"	58	975	58	975
					58	820	58	820
	A reporter.....				98.376	76.575	98.376	76.575

N° du lot	Composition du lot				Quote-part de copropriété des :		Répartition des charges communes	
	Maison individuelle	Surface terrain mq env.	Box-garage		Parties communes générales	Parties communes spéciales	Géné- rales	Spécia- les
			N° du Box	Parking enterré				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Reports....				98.376	76.575	98.376	76.575
232			33	SUD	58	820	58	820
233			34	"	58	820	58	820
234			35	"	58	820	58	820
235			36	"	58	820	58	820
236			37	"	58	820	58	820
237			38	"	58	820	58	820
238			39	"	58	820	58	820
239			40	"	58	820	58	820
240			41	"	58	820	58	820
241			42	"	58	820	58	820
242			43	"	58	820	58	820
243			44	"	58	975	58	975
244			45	"	58	975	58	975
245			46	"	58	820	58	820
246			47	"	58	820	58	820
247			48	"	58	820	58	820
248			49	"	58	820	58	820
249			50	"	58	820	58	820
250			51	"	58	820	58	820
251			52	"	58	820	58	820
252			53	"	58	820	58	820
253			54	"	58	820	58	820
254			55	"	58	820	58	820
255			56	"	58	820	58	820
256			57	"	58	820	58	820
257			58	"	58	820	58	820
258			59	"	58	820	58	820
259			60	"	58	975	58	975
	Totaux..				100.000	100.000	100.000	100.000

CHAPITRE IV

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 12 - DISPOSITIONS GENERALES

Tout propriétaire d'un lot, copropriétaires des parties communes sera responsable à l'égard des autres propriétaires des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent règlement, dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs. En outre, il est tenu aux différentes obligations de servitudes énumérées à l'article 5 telles qu'elles résultent des documents annexés à l'acte de cession des terrains.

Chacun des copropriétaires devra donc imposer le respect des prescriptions du cahier des charges du groupe d'habitations et du présent règlement aux locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses locaux, sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir, même avec le temps, un droit acquis.

Le Syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, action délictueuse ou criminelle, commis dans le groupe d'habitations.

Article 13 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne la maison individuelle, le garage et le terrain qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et d'en disposer comme bon lui semblera, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après :

1°- Travaux particuliers et entretien des maisons individuelles

Chaque propriétaire, ses tenants ou ayants-droit, est tenu de garder la maison individuelle à lui attribuée en l'état où il l'a reçue, de s'abstenir de toute modification de forme, de l'aspect ou de la couleur des enduits, des boiseries extérieures et des fermetures, comme d'en démolir tout ou partie sans autorisation de l'Assemblée Générale. L'éventuel projet de modification devra avoir été établi par un homme de l'art et soumis au Syndic, par lettre recommandée, ou contre récépissé, afin d'être présenté au vote de l'Assemblée Générale. La décision, si elle est favorable, sera prise sous réserve des autorisations administratives nécessaires, à obtenir par l'intéressé. En aucun cas une autorisation administrative ne pourra prévaloir sur une décision de l'Assemblée Générale.

2°- Travaux sur canalisations communes à l'ensemble des copropriétaires

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution de travaux de réparations ou de modifications se rapportant aux canalisations et conduites pouvant traverser leurs parties privatives et en conséquence livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire et de réaliser les travaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations à leur propriété, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant les travaux, aux frais de la copropriété.

3°- Occupation des maisons individuelles

Le groupe d'habitations étant destiné à l'habitation familiale, chaque copropriétaire propriétaire de maison individuelle a le devoir d'en jouir sans nuire aux autres propriétaires. A cet effet, il est tenu de s'abstenir de toute forme d'occupation pouvant entraîner une gêne diurne ou nocturne de l'ensemble ou de certains de ses voisins, notamment par le bruit, l'élevage d'animaux domestiques, l'exercice d'une activité professionnelle ou autre, avec ou sans moteur, susceptible de provoquer des bruits, des vibrations, des parasites électriques, des odeurs, des fumées et émanations.

Il devra en outre se conformer aux stipulations de l'article 9 du cahier des charges.

4°- Occupation des box - garages

Chaque copropriétaire propriétaire d'un box-garage situé dans l'un des parkings enterrés devra veiller à n'apporter aucune entrave à la circulation à l'intérieur du parking. A cet effet le stationnement des véhicules automobiles, motos, cycles et vélomoteurs sur les couloirs de circulation est formellement interdit. De même sont interdits tous lavages de véhicules automobiles, motos etc... à l'intérieurs des parkings souterrains, une aire en surface de l'ensemble immobilier étant spécialement réservée à cet effet.

5°- Plaques indicatrices

Chacun pourra placer sur la borne compteur-sonnerie, une plaque indiquant ses nom, prénoms et activités.

Aucune enseigne ne pourra être installée sur les murs, fenêtres et toitures des maisons individuelles.

6°- Utilisation des terrains privatifs

Chaque propriétaire de maison individuelle aura la charge de l'aménagement et de l'entretien comme tel, du surplus de la parcelle de terrain non couverte par la construction. Il aura également à sa charge :

- l'entretien des limitations de propriété; à cet effet, il assurera en particulier la taille saisonnière des haies séparatives et le remplacement des arbustes morts dans les meilleurs délais. De même le propriétaire dont le fond de parcelle comporte une clôture existante devra veiller à n'y apporter aucun dommage;
- l'entretien et la réparation éventuelle des raccordements individuels aux réseaux collectifs. Toutefois, les travaux de réparation de ces raccordements à effectuer sous le sol des parties communes devront être signalés au Syndic, qui les fera exécuter et portera la dépense au compte de l'intéressé.

7°- Clôtures

Chaque propriétaire, ses tenants ou ayants-droit, est tenu d'entretenir de façon régulière les haies vives clôturant sa propriété. Il pourra procéder s'il le désire, au remplacement de la haie de troènes qui le clôture par une haie vive composée d'arbustes d'essence non dangereuse ou épineuse, tels par exemple le laurier, le fusain, le thuya, etc ...

Ce remplacement ne pourra s'effectuer pour les haies mitoyennes qu'en complet accord avec le riverain; la nouvelle haie vive substituée aux troènes devra respecter les conditions de hauteur définies à l'article 6 du cahier des charges du groupe d'habitations.

Chaque propriétaire pourra clore sa propriété à condition de respecter le type et la hauteur de clôture définis à l'article 7 du cahier des charges du groupe d'habitations.

8°- Division - Réunion

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité sans pouvoir être subdivisé.

En outre les box-garages ne pourront en aucun cas être aliénés, dévolus ou attribués séparément afin que tout propriétaire d'une maison individuelle ne comportant pas de garage intégré continue à être également propriétaire d'un box-garage.

Article 14 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chaque copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Il respectera les dispositions des articles 2 et 3 du cahier des charges et se conformera aux stipulations ci-après :

- 1°- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté. Il ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires et après obtention des autorisations administratives nécessaires.
- 2°- Les espaces verts, les voies desservant le groupe d'habitations et les places ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit. Chaque copropriétaire aura simplement un droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs ou employés.
- 3°- Les espaces verts sont réservés aux propriétaires, à leur famille et à leurs invités; les plantations et équipements, placés sous leur sauvegarde, devront être respectés. Tout dommage causé par un copropriétaire, sa famille ou ses invités devra être réparé, soit par le copropriétaire tenu pour responsable, soit par le Syndic qui imputera alors la dépense au compte de l'intéressé.
- 4°- La circulation sur la voirie interne desservant l'ensemble immobilier est interdite à tout véhicule, même s'il appartient à un copropriétaire, sauf cas d'urgence ou d'impérieuse nécessité tels qu'emménagement, déménagement, livraisons encombrantes, circulations des services de sécurité et d'ambulances.

Les aires de stationnement, parkings communs, bien qu'exclusivement réservées aux visiteurs, peuvent exceptionnellement être utilisées par les copropriétaires. Cependant, afin d'éviter tous abus, chaque copropriétaire est tenu d'utiliser en priorité, et quelle que soit l'heure, son garage individuel ou son box-garage. Enfin, ces aires de stationnement ne pourront être utilisées que pour y garer des automobiles et motocyclettes, à l'exclusion de tout autre véhicule (camionnettes, poids lourds, caravanes, remorques à bateaux, etc... par exemple).

- 5°- D'une manière générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, sauf exception décidée à titre précaire par l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- 6°- Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes.
- 7°- L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes.

CHAPITRE V

LES CHARGES

Article 15

Les dispositions du présent chapitre vont définir les différentes

catégories de charges incombant aux copropriétaires. Elles sont de deux ordres :

- les charges individuelles
- les charges communes;

Article 16 - CHARGES INDIVIDUELLES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des biens qui lui appartiendront. Comme tel, il sera tenu aux réparations et au remplacement, le cas échéant, de tout ce qui constitue sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée à l'article 10 ci-dessus.

Il sera également tenu à l'entretien et aux réparations à faire aux clôtures et aux murs mitoyens, pour tout ce qui concerne la partie se trouvant à l'intérieur de sa propriété.

Il paiera :

- les primes de toutes assurances qu'il contractera personnellement à raison des choses qui seront sa propriété;
- les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom en raison de son droit de propriété;
- les redevances de location, les frais de remplacement et d'entretien de tous compteurs affectés aux besoins des locaux privés, ainsi que les consommations individuelles d'eau et d'électricité.

Enfin, tous les frais d'entretien et de réparation ou de reconstruction totale ou partielle des clôtures et murs mitoyens seront supportés par moitié par les propriétaires intéressés. Il en sera de même pour la partie de couverture recouvrant un mur mitoyen et éventuellement des descentes de gouttières et regards communs à plusieurs maisons individuelles.

Article 17 - CHARGES COMMUNES

Conformément à l'article 10 de la loi 65.557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi.

Chaque copropriétaire peut, dans les conditions et délais fixés par l'article 12 de la loi 65.557 du 10 Juillet 1965, poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de ladite Loi.

Particularité : Charges en période transitoire

Les maisons individuelles devant être livrées par tranches successives, les charges communes seront imputées dans leur totalité et prorata temporis aux propriétaires des lots livrés au fur et à mesure de leur terminaison.

Article 18 - DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

1° - Définition : Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires, sont de deux ordres :

a) Les charges communes générales

C'est-à-dire les dépenses afférentes :

- au sol indivis et aux clôtures générales de l'ensemble immobilier;
- à l'éclairage des espaces libres et des voies de dessertes de l'ensemble immobilier;
- aux voies de dessertes intérieures (Rues, Allées piétons et sentiers) trottoires, parkings visiteurs et leurs abords;
- aux aménagements, équipements, jeux d'enfants, entretien des espaces verts;
- aux compteurs généraux d'eau, d'électricité, etc...;
- aux branchements et canalisations générales, dans la partie comprise entre les canalisations des services publics et le départ des canalisations propres à chaque lot;
- aux installations d'antennes collectives et de réseau de distribution par câbles de la télévision et de la radio. A cet égard un contrat d'entretien de ces installations devra obligatoirement être souscrit dès leur mise en service;
- aux consommations d'eau et d'électricité nécessaires à l'entretien des parties communes;
- au ramassage et au stockage des ordures ménagères, à l'entretien du matériel nécessaire;
- au fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic, les rétributions pour services permanents ou occasionnels, les assurances des biens communs, les impôts communs etc...;

b) Les charges communes spéciales

qui sont spécifiques aux deux parkings enterrés, c'est-à-dire toutes les dépenses afférentes :

- aux fondations, aux gros murs et poutres, en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature des 2 parkings enterrés;
- au gros oeuvre de la dalle de couverture des deux parkings enterrés y compris son étanchéité, mais non compris les aménagements et plantations situés au dessus de cette dalle;
- aux murs séparant les parties communes des parties privées (mais non compris les portes donnant accès à chaque partie privée);
- aux coffres, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur des parkings, ainsi que les lanternaux d'éclairage;
- aux branchements et canalisations d'eau et d'électricité, aux canalisations d'eau pluviales et usées, y compris les canalisations d'égouts, pour les parties des dits branchements et canalisations comprises entre les raccordements aux canalisations générales et les branchements de chaque parking enterré;
- aux ornements, accessoires, installations d'éclairage commun des parkings;
- aux éclairages et à l'entretien des circulations intérieures des parkings et des locaux communs;
- à l'assurance des parkings enterrés;
- et d'une façon générale tous les charges résultant de l'entretien et de la conservation des deux parkings enterrés.

2°- Répartition des charges Communes

a) Les charges communes générales: telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de copropriété des parties communes générales.

Le détail de la répartition de ces charges figure dans la colonne 8 du tableau constituant le paragraphe D de l'article 11 ci-dessus.

b) Les charges communes spéciales : telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de copropriété des parties communes spéciales.

Le détail de la répartition de ces charges figure dans la colonne 9 du tableau constituant le paragraphe D de l'article 11 ci-dessus.

Article 19 - ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Le Syndic de copropriété prendra toutes dispositions utiles pour :

En ce qui concerne les espaces verts

- que soit assuré le bon état des plantations situées sur les parties d'usage collectif et s'il y a lieu le remplacement des sujets chétifs ou morts;
- et que tous les soins soient apportés à la propreté, l'esthétique et le bon entretien des espaces verts.

En ce qui concerne l'installation de réception et de distribution de télévision que le matériel installé soit maintenu en état de fonctionnement par un bon entretien.

Aux effets ci-dessus le Syndic devra, soit faire exécuter les travaux nécessaires par tous moyens qu'il jugera utiles, soit passer des contrats d'entretien avec des entreprises qualifiées; Dans ce cas la durée des contrats sera d'une année renouvelable par tacite reconduction.

Article 20 - PROVISION ET REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque copropriétaire dès son entrée en jouissance du pavillon et ensuite reconstituée le premier jour de chaque trimestre sur appels de fonds supplémentaires du Syndic.

Le montant de cette provision sera fixé, pour le premier exercice par le Syndic, puis pour les exercices suivants par l'Assemblée Générale statuant sur présentation par le Syndic, d'un budget prévisionnel.

Le Syndic produira annuellement le relevé des dépenses communes de l'année précédente. Après approbation et répartition, ces dépenses seront portées aux comptes des copropriétaires pour être couvertes en tout ou partie par leurs versements supplémentaires. Chaque copropriétaire bénéficiera alors de l'éventuel excédant de versements ou sera tenu, en cas d'insuffisance de versements, de solder définitivement son compte dans la quinzaine qui suivra la demande de règlement.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, et si l'Assemblée en décide ainsi, les sommes impayées seront, à compter de la mise en demeure majorées d'une pénalité fixée à un pour cent par mois ou fraction de mois en retard. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée. D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision, d'appels de fonds supplémentaires ou de règlements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE VI

MUTATIONS DE PROPRIETE

LOCATIONS - MODIFICATIONS DE LOTS

Article 21 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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.

Article 22 - MUTATIONS ENTRE VIFS

Quiconque voudra vendre ou disposer entre vifs des biens lui appartenant, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation s'il est encore débiteur d'une Société de Crédit Immobilier, obtenir l'accord de cette dernière.

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

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, 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 extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dûes par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Article 23 - MUTATIONS PAR DECES

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Article 24 - ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du Syndicat.

Article 25 - LOCATIONS

Chaque copropriétaire pourra louer, vides ou meublés, les biens lui

appartenant, mais la location ne pourra avoir lieu qu'au bénéfice d'une seule et même famille, de bonnes vie et moeurs, et sous réserve de respecter la destination des lieux comme prévu au paragraphe 2° de l'article 9 définissant les conditions d'application.

Toutefois, il est rappelé si le copropriétaire est encore débiteur d'une Société de Crédit Immobilier, qu'il ne pourra procéder à la location envisagée qu'après avoir obtenu l'autorisation de cette dernière, conformément aux prescriptions de la législation sur les H.L.M.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation, l'obligation de respecter, en ce qui les concerne, les conditions prescrites par le présent règlement.

Article 26 - SOLIDARITE

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 27 - TRAVAUX DE MODIFICATIONS

Sous réserve de l'accord de la Société de Crédit Immobilier créancière, s'il est encore débiteur de cette Société, et à condition de ne pas nuire à l'esthétique du Groupe d'habitations, chaque copropriétaire pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux et dépendances.

CHAPITRE VII

ADMINISTRATION

Titre 1 - SYNDICAT

(Formation - Dénomination - Objet - Siège - Durée)

Article 28 - FORMATION

La collectivité des copropriétaires des choses et parties communes du groupe d'habitations réalisé par la Société Civile Immobilière "LE PARC DE LA CROIX BOISEE", est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile et régi par la Loi n° 65.557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq et le décret 67.223 du 17 Mars mil neuf cent soixante sept.

Ce Syndicat se trouvera constitué par le seul fait que les lots de construction dépendant du groupe d'habitations deviendront la propriété de personnes différentes.

Tout copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soient, des biens indivis du groupe d'habitations, sera membre de plein droit du Syndicat.

Article 29 - DENOMINATION

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat de la Résidence LE PARC DE LA CROIX BOISEE".

Article 30 - OBJET

Le Syndicat a pour objet l'administration, la conservation, la gestion et l'entretien de toutes les parties et choses communes. Il assure la répartition des dépenses entre les membres du Syndicat, ainsi que le recouvrement et

le paiement de ces dépenses. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut modifier le règlement de copropriété et les présents statuts, en respectant toutefois les dispositions de la loi du 10 Juillet 1965.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée Générale de ses membres et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Article 31 - SIEGE

Le siège du Syndicat est fixé à PARIS (9^e), 63, Rue de la Victoire. Il pourra être transféré dans tout autre endroit de la Ville de Paris ou du Département de l'Essonne, sur simple décision du Syndic prise sur avis favorable du Conseil Syndical.

Article 32 - DUREE

La durée du Syndicat est illimitée. Elle prendra fin lorsque celui-ci sera dégagé des obligations pour lesquelles il a été constitué, ou si le groupe d'habitations se trouve appartenir à une seule personne.

Titre 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

1°- Convocations - Dates - Formes

Article 33 - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle pourra également nommer un Syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Article 34 - Le Syndic convoque l'Assemblée Générale des Copropriétaires chaque fois qu'il le juge utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier semestre. A défaut, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

Le Syndic devra en outre convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes ou par le Conseil Syndical. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le Syndic devra alors convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou par le plus diligent d'entre eux. L'Assemblée ainsi convoquée pourra révoquer le Syndic sans aucune indemnité.

Article 35 - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettre recommandée, envoyée à leur domicile ou à un domicile par eux élu et postée au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettre recommandée aux copropriétaires ayant émargé.

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au Syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux

propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci doivent en aviser le Syndic et se faire représenter par l'une d'entre elles. Faute par elles de le faire, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile élu par lui.

2° - Tenue des Assemblées

Article 36 - L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Elle élit son Président. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité de suffrages 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.

Article 37 - 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 quote-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

Article 38 - Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété par chacun d'eux, et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 39 - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux Assemblées en leurs 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 40 - Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Le vote aura lieu à bulletin secret chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des voix des propriétaires assistant à la réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Syndic.

3°- Voix - Majorité

Article 41 - Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété des parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 42 - Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix. En cas d'égalité des voix, le total des voix des copropriétaires majoritaires en nombre est prépondérant.

Article 43 - Contrairement aux dispositions de l'article précédent, ne sont adoptées :

1°- qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

- a) Toute délégation du pouvoir de l'Assemblée Générale;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de leurs pavillon et conformes à la destination de ceux-ci;
- c) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes 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 de dispositions législatives ou réglementaires;
- f) La modification de la répartition des charges.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'article 40 ci-dessus.

2°- qu'à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa d) du paragraphe 1° ci-dessus;
- b) La modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'alinéa e) du paragraphe 1° ci-dessus.

3° - qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du groupe d'habitations.

Article 44 - L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 45 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée, certifié par le Syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Titre 3 - SYNDIC

1° Nomination - Révocation - Rémunération

Article 46 - Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible. S'il a l'intention de se démettre de ses fonctions il doit en aviser le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 47 - L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à cinq ans.

Article 48 - Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires prévue à l'article 33 ci-dessus, la SOCIETE ANONYME CENTRALE DE CREDIT IMMOBILIER, ayant son siège social à PARIS, 63, Rue de la Victoire, exercera à titre provisoire les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Cette dernière pourra toutefois déléguer une partie de ses pouvoirs de Syndic à toute personne physique ou morale de son choix, rémunérée ou non.

2° Attributions du Syndic

Article 49 - Le Syndic est chargé d'assurer :

- a) l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions prises en Assemblées Générales;
- b) l'administration générale de toutes les choses et parties communes du groupe d'habitations. A cet effet, il assure le fonctionnement des services généraux, il pourvoit à la garde, à la conservation et à l'entretien des choses et parties communes et en cas d'urgence, il fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde des biens communs. Enfin il engage s'il y a lieu le personnel nécessaire au gardiennage et à l'entretien des parties communes, fixe sa rémunération, lui donne tous ordres nécessaires, le congédie.
- c) le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires. En conséquence :
 - il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité et en rend compte à l'Assemblée Générale;
 - il se fait ouvrir tous comptes bancaires ou de chèques postaux; verse ou retire toutes sommes sur ces comptes;
 - il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées Générales, délivre et signe tous extraits et copies;
 - il tient à la disposition des copropriétaires, sans toutefois s'en dessaisir, les pièces comptables et le registre des procès-verbaux.
- d) la représentation du Syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

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.

Article 50 - Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

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, les fonctions du Syndic seraient assurées par le Syndic suppléant désigné par

l'Assemblée Générale. A défaut, un mandataire provisoire serait désigné par décision de justice.

Titre 4 - CONSEIL SYNDICAL

1° Nomination - Révocation - Délibération

Article 51 - En vue d'assurer une liaison entre les copropriétaires et le Syndic et de faciliter à ce dernier l'administration de l'ensemble, il est constitué un Conseil Syndical composé d'au moins quatre membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires.

Les membres de ce Conseil sont élus pour une durée de trois ans par l'Assemblée Générale. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale.

Article 52 - Le Conseil Syndical élit un Président. Il se réunit au moins une fois tous les six mois à la demande de son Président; il peut se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic.

Article 53 - Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Article 54 - Le Conseil Syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au-dessous de trois, sauf ratification par la plus prochaine Assemblée Générale de la nomination effectuée par cooptation.

2° Attributions du Conseil Syndical

Article 55 - Le Conseil Syndical est un organe purement consultatif. Il n'est saisi que des questions qui lui sont soumises par le Syndic. Celui-ci reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil, mais ce dernier peut alors convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de statuer sur le différend.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du Conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du Syndic vis-à-vis des tiers.

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il a donné au Syndic.

En cas de carence, d'empêchement ou de décès du Syndic, le Conseil Syndical convoque l'Assemblée Générale et prend toutes mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de cette Assemblée.

Titre 5 - ASSURANCES

Article 56 - Assurance des parties communes

Le Syndicat est tenu de souscrire auprès d'une Compagnie d'assurance de solvabilité reconnue :

- 1° - un contrat couvrant sa responsabilité civile en cas d'accidents ou de dommages causés aux tiers, y compris les propriétaires de lots, sur toutes les parties communes du groupe d'habitations; le montant de la prime d'assurance sera inscrit aux charges communes générales;
- 2° - un contrat couvrant les deux parkings souterrains contre les risques incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts causés par l'électricité

et les eaux, la privation de jouissance ainsi que le recours des voisins, le tout avec renonciation au recours contre les copropriétaires ou locataires occupant un box-garage ou contre le Syndicat occupant les locaux communs; le montant de la prime d'assurance sera affecté aux charges spéciales.

Les indemnités de sinistre prévues au contrat d'assurance couvrant les deux parkings souterrains seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le parking souterrain ou l'élément sinistré, les indemnités allouées seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en aurait supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Article 57 - Assurances des parties privatives

Chaque propriétaire de maison individuelle est tenu de s'assurer personnellement et à ses frais auprès d'une Compagnie d'Assurance de solvabilité reconnue, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz et les eaux, ainsi que tous les risques résultant de leur propriété de nature à engager leur responsabilité vis-à-vis des habitants de l'ensemble immobilier et de tiers en général.

Justification de cette assurance devra être fournie au Syndic.

Titre 6 - Actes d'acquisition

Article 58 - Le Syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut également acquérir, lui-même à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le Syndicat ne dispose pas de voix en Assemblée Générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 59 - Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Titre 7 - Actes de disposition

Article 60 - Le Syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef. Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 61 - Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligation légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 62 - Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 63 - L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Titre 8 - Amélioration - Addition - Surélévation

Article 64 - Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation, seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" Article 30 - L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant
" à la double majorité prévue à l'article 26 (c'est-à-dire à la majorité
" des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix)
" peut à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble,
" décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs
" éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux,
" l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun, ou la création de tels
" locaux.

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

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

" Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'ar-
" ticle 25 b) tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être
" autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées
" par le Tribunal, tous travaux d'améliorations visés à l'alinéa 1er ci-dessus,
" le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copro-
" priétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il
" est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont
" exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les uti-
" liser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à
" la date où cette faculté est exercée.

" Article 31 - 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 de l'article 30 ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

" Article 36 - Les copropriétaires qui subissent un préjudice par
" suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution défini-
" tive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même
" s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

" Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des coproprié-
" taires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions
" prévues à l'article 30 en proportion de la participation de chacun au coût
" des travaux, et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article
" 35 selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties
" communes.

" Article 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un
" tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'ar-
" ticle 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a
" pas été exercé dans les 10 années qui suivent ladite convention.

" Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente
" loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation. Avant l'expiration
" de ce délai le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25,
" s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans
" le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre-
" partie à sa charge.

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

Titre 9 - Reconstruction

Article 65 - Reconstruction d'une maison individuelle

En cas de destruction d'une maison individuelle par l'incendie ou autrement, celle-ci pourra être reconstruite à l'identité par les soins du propriétaire sans qu'il n'ait d'autres obligations que celles de la législation en vigueur.

Si le propriétaire sinistré souhaite édifier une construction d'une architecture différente, le choix de l'architecte ainsi que les documents écrits définissant le volume et l'aspect extérieur de la nouvelle construction seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et ce afin de préserver l'aspect de l'ensemble immobilier. Les décisions de l'Assemblée Générale devront alors être prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 66 - Reconstruction d'un parking enterré

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 et 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

Titre 10 - Litiges

Article 67 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965, entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont objet de constater les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 68 - Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble, conformément à la Loi du 10 Juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.



