Dossier : Acte 04 - REGLMT COPRO-EDD CHRISTIANIA 1 et 2
Numéro de l'acte : 12316904
Date :
REFERENCES : GAM/FG/
N° :

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE
A MOUTIERS (Savoie), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Gilles AUBRY-MARAIS, Notaire soussigné, Associé de la Société Civile Professionnelle «Gilles AUBRY-MARAIS, Muriel RABEYROLLES, Simon ATTEY et Christian DELPIERRE, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à MOUTIERS (Savoie), Galerie des Victoires,

A REÇU le présent acte à la requête de :

1/ Le syndicat dénommé **Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE CHRISTIANIA 1**
Soit un immeuble situé à **AIME LA PLAGNE (SAVOIE) (73210) AIME, Station de MONTALBERT, ZAC DE MONTALBERT, dénommé "Le Christiania I"**.

Comprenant trois bâtiments à usage d'habitation : bâtiment A, bâtiment B et bâtiment C

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
YA	425	LA LENTILLIERE	00 ha 14 a 70 ca

Ledit syndicat non immatriculé au répertoire SIREN

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DECLETY, notaire à AIME, le 21 mai 1987, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 11 septembre 1987 volume 1987P numéro 10307.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à AIME, le 22 décembre 2008, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 4 février 2009 volume 2009P numéro 1843.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à AIME, le 2 février 2010, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 18 mars 2010 volume 2010P numéro 3850.

AUTRE REFERENCE DE PUBLICATION

Procès-Verbal du Centre des Impôts Fonciers de MOUTIERS du 1er février 1993, réunissant les parcelles YA 309, 311,313, 315, 317, 319, 322 et 330,
Publié au Premier Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 3 février 1993 Volume 1993P Numéro 1529.

Existant en application de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Est représenté à l'acte par :
La Société dénommée « L.C.M. Conseil», société anonyme au capital de 250.000,00€, dont le siège est à SALINS-FONTAINE (73600), 774 Avenue du Chateau, identifiée au SIREN sous le numéro 528 150 766 RCS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

Ladite Société nommée à la fonction de Syndic de la Copropriété CHRISTIANIA 1 (YA 425),
Et spécialement habilitée à l'effet des présentes
Suivant délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires dudit ensemble immobilier en date du 27/12/ 2017
La Société LCM elle-même représentée par :
Monsieur Cyrille MURAZ,
Agissant en qualité de Président de LCM Conseil

2/ Le syndicat dénommé **Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE CHRISTIANIA 2**
Soit un immeuble situé à **AIME LA PLAGNE (SAVOIE) (73210) AIME, Station de MONTALBERT, ZAC DE MONTALBERT, dénommé "Le Christiania I"**.

Comprenant deux bâtiments à usage d'habitation : bâtiment D et bâtiment E

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
YA	426	LA LENTILLIERE	00 ha 14 a 70 ca

Ledit syndicat non immatriculé au répertoire SIREN

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DECLETY, notaire à AIME, le 10 mars 1988, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 20 avril 1988 volume 1988P numéro 6515.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à AIME, le 2 février 2010, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 18 mars 2010 volume 2010P numéro 3850.

Existant en application de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Est représenté à l'acte par :

La Société dénommée « L.C.M. Conseil», société anonyme au capital de 250.000,00€, dont le siège est à SALINS-FONTAINE (73600), 774 Avenue du Chateau, identifiée au SIREN sous le numéro 528 150 766 RCS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

Ladite Société nommée à la fonction de Syndic de la Copropriété CHRISTIANIA 2 (YA 426),

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes

Suivant délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires dudit ensemble immobilier en date du 27/12/ 2017

La Société LCM elle-même représentée par :

Monsieur Cyrille MURAZ,

Agissant en qualité de Président de LCM Conseil

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **la Réunion des états descriptifs de division actuels des copropriétés CHRITIANIA 1 et 2 et ce au moyen du nouve**l **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE résultant des présentes et** concernant un ensemble immobilier situé à AIME LA PLAGNE, Station de MONTALBERT.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété**, annulant et remplaçant ceux visés supra,** est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tel qu'il est décrit ci-après**.**

La Société MESUR'ALPES, géomètre-expert à 73210 AIME LA PLAGNE a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue…) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans un dossier établi par ses soins le 16 novembre 2017 et intitulé « Modificatif à l'état descriptif de division copropriété LE CHRISTIANIA I et II » demeuré ci-joint et annexé après mention. .

2°/ - De déterminer les éléments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III.- Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
  - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
  - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m2 et à 33 m3, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
  - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;
- que toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
- que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11 du Code l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement doit prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation soit incluse dans les parties communes ;
- que si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;

IV. - En application des dispositions de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est

obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans et à destination partielle ou totale à usage d'habitation.

Observation étant ici faite que la présente opération n'est pas une mise en copropriété au sens de l'article L 731-11 du C.C.H.

P L A N

PREMIÈRE PARTIE — **DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE
CHAPITRE II : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

DEUXIÈME PARTIE — **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES**

CHAPITRE IV : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES
CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHÈQUES

TROISIÈME PARTIE — **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
CHAPITRE VIII : SYNDIC
CHAPITRE IX : CONSEIL SYNDICAL

QUATRIÈME PARTIE — **AMÉLIORATIONS - ADDITIONS - SURÉLÉVATIONS - ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS
CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES
CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

CINQUIÈME PARTIE — **DOMICILE - FORMALITES**

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** édifié sur un terrain situé à AIME-LA-PLAGNE (SAVOIE), LA LENTILLIERE AIME, Station MONTALBERT, dénommé LE CHRISTIANIA I et II ;

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
YA	425	LA LENTILLIERE	00 ha 14 a 70 ca
YA	426	LA LENTILLIERE	00 ha 05 a 69 ca

Total surface : 00 ha 20 a 39 ca

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet **ENSEMBLE IMMOBILIER** comprend :
- Cinq (5) bâtiments à usage de, savoir : habitation ;
- Divers locaux techniques situés pour l'esentiel dans les batiments A,B et C ;
- deux locaux à skis ;
- Un local à ordure
- les circulations et espaces libres. .

SECTION II - PLANS

P L A N S

Les plans de l'ensemble immobilier sont demeurés annexés aux états descriptif de division originaires visés supra.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est divisé en CINQ (5) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

DESIGNATION DES LOTS PAR TYPE D'APPARTEMENTS

Les types d'appartements sont les suivants :

ST : Un studio composé d'une entrée avec vestiaire, coin montagne, une salle de bains avec wc incorporé, un séjour avec cuisinette incluse, un balcon.

STFP : Niveau bas : Un studio composé d'une entrée avec coin montagne, une salle de bains avec wc incorporé, un séjour avec cuisinette incluse, un balcon.
Niveau haut : un plancher porte -valises.

T2 : Un appartement composé d'une entré avec vestiaire, coin montagne, une salle de bains avec wc incorporé, un séjour avec cuisinette incluse, une chambre, un balcon.

T2V : Un appartement composé d'un séjour avec balcon et cuisinette incluse, une salle de bains avec wc incorporé, une chambre avec placard.

T2P : Un appartement composé d'une entrée avec vestiaire et cuisinette incluse, un séjour avec placard et balcon, une salle de bains avec wc incorporé, une chambre.

T2VFP : Niveau bas : Un appartement composé d'une entrée, un séjour avec cuisinette incluse, un balcon, une salle de bains avec wc incorporé, une chambre,
Niveau haut : un plancher porte- valises.

T2FP : Niveau bas : Un appartement composé d'un coin montagne avec placard, un séjour avec cuisinette incluse et balcon, une chambre, une salle de bains avec wc incorporé,

Niveau haut : un plancher porte- valises.

T3 : Un appartement composé d'une entrée, une salle de bains, wc indépendant, une chambre, un séjour avec cuisinette incluse, un placard, un balcon, une cabine, un local ballon d'eau chaude .

T3D : Niveau bas : Un appartement composé d'une entrée avec vestiaire, wc indépendant, un séjour avec cuisinette incluse et balcon, un escalier donnant accès au niveau haut .

Niveau haut : un coin montagne, une salle de bains, une chambre avec placard.

T3AD : Niveau bas : Un appartement composé d'une entrée avec vestiaire, wc indépendant, une chambre, un séjour avec cuisinette incluse et balcon, un escalier donnant accès au niveau haut .

Niveau haut : une mezzanine, un placard une salle de bains, une chambre.

T2P'' : Un appartement composé d'une entrée avec cuisinette incluse, un séjour avec placard et balcon, une salle de bains avec wc incorporé, une chambre.

T3' : Un appartement composé d'une entrée, un séjour avec cuisinette incluse et balcon, un couloir avec alcôve, deux chambres dont une avec balcon, deux salles de bains avec wc incorporé, une buanderie.

T3'' : Un appartement composé d'une entrée avec placard, un séjour avec cuisinette incluse et balcon, une salle de bains avec wc incorporé, une chambre avec placard et balcon, une cabine avec placard, et une salle d'eau avec wc et placard incorporé.

La présente désignation, donnée à titre indicatif, la désignation résultant des actes et des plans de vente initiaux.

Lot numéro cent trente-six (136) :

Dans le bâtiment A au rez-de-chausée un appartement de type T2V numéro 1 au plan.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre /dix millièmes (304 :10.000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent trente-sept (137) :

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 2 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante /dix millièmes (350 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent trente-huit (138) :

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 3 au plan.

Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt deux /dix millièmes (322 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent trente-neuf (139) :

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 4 au plan.

Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt deux /dix millièmes (322 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante (140) :

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 5 du plan.

Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trois /dix millièmes (403 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante et un (141) :

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée un studio de type ST numéro 6 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante dix-sept (277 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-deux (142) :

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée un studio de type ST numéro 7 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-trois (143) :

Dans le bâtiment A au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 8 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente trois /dix millièmes (333 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-quatre (144) :

Dans le bâtiment A au niveau R+1 un appartement de type T3' numéro 9-10 au plan.

Et les cent quarante-sept /dix millièmes (147 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept cent treize /dix millièmes (713 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-cinq (145) :

Dans le bâtiment A au niveau R+1 un appartement de type T2 numéro 11 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quarante /dix millièmes (340 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-six (146) :

Dans le bâtiment A au niveau R+1 un appartement de type T3 numéro 12 au plan.

Et les quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (97 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt et un /dix millièmes (421 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-sept (147) :

Dans le bâtiment A au niveau R+1 un studio de type ST numéro 13 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre vingt quinze /dix millièmes (295/ 10000 èmes) des parties communes spécialles au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-huit (148) :

Dans le bâtiment A au niveau R+1 un studio de type ST numéro 14 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre vingt quinze /dix millièmes (295/ 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

Dans le bâtiment A au niveau R+2 un appartement de type T2V numéro 15 au plan.

Et les soixante et onze /dix millièmes (71 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante et un /dix millièmes (351/ 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante (150) :

Dans le bâtiment A au niveau R+2 un appartement de type T2V numéro 16 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre vingt douze /dix millièmes (392/ 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante et un (151) :

Dans le bâtiment A au niveau R+2 un appartement de type T2 numéro 17 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante neuf /dix millièmes (359/ 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-deux (152) :

Dans le bâtiment A au niveau R+2 un appartement de type T2 numéro 18 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante neuf /dix millièmes (359/ 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-trois (153) :

Dans le bâtiment A au niveau R+2 un appartement de type T3 numéro 19 au plan.

Et les quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (99 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente neuf /dix millièmes (439 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-quatre (154) :

Dans le bâtiment A au niveau R+2 un studio de type ST numéro 20 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent treize /dix millièmes (313/ 10000 èmes) des parties communes spécialles au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-cinq (155) :

Dans le bâtiment A au niveau R+2 un studio de type ST numéro 21 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent treize /dix millièmes (313 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-six (156) :

Dans le bâtiment A au niveau R+3 un appartement de type T2VFP numéro 22 au plan.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-quatre /dix millièmes (364 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-sept (157) :

Dans le bâtiment A au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 23 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent seize /dix millièmes (516 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-huit (158) :

Dans le bâtiment A au niveau R+3 un appartement de type T2FP numéro 24 au plan.

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante et one /dix millièmes (371 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinquante-neuf (159) :

Dans le bâtiment A au niveau R+3 un appartement de type T2FP numéro 25 au plan.

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante et onze /dix millièmes (371 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent soixante (160) :

Dans le bâtiment A au niveau R+3 un appartement de type T3AD numéro 26 au plan.

Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante /dix millièmes (560/10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent soixante et un (161) :

Dans le bâtiment A au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 27 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt six /dix millièmes (326 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent soixante-deux (162) :

Dans le bâtiment A au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 28 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt six /dix millièmes (326 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent soixante-trois (163) :

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée un appartement de type T2P" numéro 29 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt six /dix millièmes (426 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-quatre (164) :

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée un appartement de type T2 numéro 30 au plan.

Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatorze /dix millièmes (414 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-cinq (165) :

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée un appartement de type T2 numéro 31 au plan.

Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatorze /dix millièmes (414 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-six (166) :

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 32 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt quatre /dix millièmes (424 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-sept (167) :

Dans le bâtiment B au niveau R+1 un appartement de type T2V numéro 33 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre vingt dix huit /dix millièmes (398 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-huit (168) :

Dans le bâtiment B au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 34 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante quatre /dix millièmes (454 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-neuf (169) :

Dans le bâtiment B au niveau R+1 un appartement de type T2 numéro 35 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente six /dix millièmes (436 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-dix (170) :

Dans le bâtiment B au niveau R+1 un appartement de type T2 numéro 36 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente six /dix millièmes (436 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante et onze (171) :

Dans le bâtiment B au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 37 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quarante six /dix millièmes (446 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-douze (172) :

Dans le bâtiment B au niveau R+1 un appartement de type T2V numéro 38 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre vingt dix huit /dix millièmes (398 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-treize (173) :

Dans le bâtiment B au niveau R+2 un appartement de type T2V numéro 39 au plan.

Et les soixante et onze /dix millièmes (71 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt /dix millièmes (420 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cent soixante-quatorze (174) :

Dans le bâtiment B au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 40 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante quinze /dix millièmes (475 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent soixante-quinze (175) :

Dans le bâtiment B au niveau R+2 un appartement de type T2 numéro 41 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante huit /dix millièmes (458 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent soixante-seize (176) :

Dans le bâtiment B au niveau R+2 un appartement de type T2 numéro 42 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante huit /dix millièmes (458 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent soixante-dix-sept (177) :

Dans le bâtiment B au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 43 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante huit /dix millièmes (468 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent soixante-dix-huit (178) :

Dans le bâtiment B au niveau R+2 un appartement de type T2V numéro 44 au plan.

Et les soixante et onze /dix millièmes (71 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt /dix millièmes (420 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179) :

Dans le bâtiment B au niveau R+3 un appartement de type T2VFP numéro 45 au plan.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente cinq /dix millièmes (435 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent quatre-vingts (180) :

Dans le bâtiment B au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 46 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent vingt trois /dix millièmes (623 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent quatre-vingt-un (181) :

Dans le bâtiment B au niveau R+3 un appartement de type T2FP numéro 47 au plan.

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante treize /dix millièmes (473 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent quatre-vingt-deux (182) :

Dans le bâtiment B au niveau R+3 un appartement de type T2FP numéro 48 au plan.

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante treize /dix millièmes (473 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent quatre-vingt-trois (183) :

Dans le bâtiment B au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 49 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent seize quinize /dix millièmes (616 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent quatre-vingt-quatre (184) :

Dans le bâtiment B au niveau R+3 un appartement de type T2VFP numéro 50 au plan.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente cinq /dix millièmes (435 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B .

Lot numéro cent quatre-vingt-cinq (185) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un studio de type ST numéro 51 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et un /dix millièmes (161 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-six (186) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un studio de type ST numéro 52 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et un /dix millièmes (161 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-sept (187) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un studio de type ST numéro 53 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et un /dix millièmes (161 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-huit (188) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un appartement de type T2P'' numéro 54 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-neuf (189) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 55 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent seize et un /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-dix (190) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 56 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-onze (191) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un appartement de type T2P'' numéro 57 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre et un /dix millièmes (204 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-douze (192) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un appartement de type T2P'' numéro 58 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-treize (193) :

Dans le bâtiment C au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 59 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-quatorze (194) :

Dans le bâtiment C au niveau R+1 un studio de type ST numéro 60 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze et un /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-quinze (195) :

Dans le bâtiment C au niveau R+1 un studio de type ST numéro 61 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-seize (196) :

Dans le bâtiment C au niveau R+1 un studio de type ST numéro 62 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze et un /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-dix-sept (197) :

Dans le bâtiment C au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 63 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-dix-huit (198) :

Dans le bâtiment C au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 64 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro cent quatre-vingt-dix-neuf (199) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 65 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent seize dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cents (200) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 66 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent un (201) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 67 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent deux (202) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 68 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent trois (203) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un studio de type ST numéro 69 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent quatre (204) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un studio de type ST numéro 70 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent cinq (205) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un studio de type ST numéro 71 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent six (206) :
Dans le bâtiment C au niveau R+1 un studio de type ST numéro 72 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent sept (207) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un studio de type ST numéro 73 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent huit (208) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un studio de type ST numéro 74 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent neuf (209) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un studio de type ST numéro 75 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent dix (210) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 76 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent vingt sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent onze (211) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 77 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent vingt sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent douze (212) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 78 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent vingt sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent treize (213) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 79 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent vingt sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent quatorze (214) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 80 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent vingt sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent quinze (215) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 81 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent vingt sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent seize (216) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un studio de type T3" numéro 82-83 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les trois cent soixante quatre /dix millièmes (364 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent dix-sept (217) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un studio de type ST numéro 84 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent dix-huit (218) :
Dans le bâtiment C au niveau R+2 un studio de type ST numéro 85 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent dix-neuf (219) :
Dans le bâtiment C au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 86 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt (220) :
Dans le bâtiment C au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 87 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt et un (221) :
Dans le bâtiment C au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 88 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cent quatre vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-deux (222) :
Dans le bâtiment C au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 89 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent quatre vingt dix neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-trois (223) :
Dans le bâtiment C au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 90 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent quatre vingt dix neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-quatre (224) :
Dans le bâtiment C au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 91 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent quatre vingt dix neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-cinq (225) :
Dans le bâtiment C au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 92 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent quatre vingt dix neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-six (226) :

Dans le bâtiment C au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 93 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre vingt dix neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-sept (227) :

Dans le bâtiment C au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 94 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre vingt dix neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-huit (228) :

Dans le bâtiment C au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 95 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent vingt-neuf (229) :

Dans le bâtiment C au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 96 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent trente (230) :

Dans le bâtiment C au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 97 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent trente et un (231) :

Dans le bâtiment C au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 98 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C .

Lot numéro deux cent trente-deux (232) :

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée un appartement de type T2V numéro 32B au plan.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt trois /dix millièmes (423 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux cent trente-trois (233) :

Dans le bâtiment D au rez-de-chaussée un appartement de type T2V numéro 99 au plan.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trois /dix millièmes (503 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent trente-quatre (234) :

Dans le bâtiment D au rez-de-chaussée un appartement de type T2P'' numéro 100 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cents /dix millièmes (600 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent trente-cinq (235) :

Dans le bâtiment D au rez-de-chaussée un appartement de type T2 numéro 101 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre vingt quatre /dix millièmes (584 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent trente-six (236) :

Dans le bâtiment D au rez-de-chaussée un appartement de type T2 numéro 102 au plan.

Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre vingt quatre /dix millièmes (584 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent trente-sept (237) :

Dans le bâtiment D au niveau R+1 un appartement de type T2V numéro 103 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quarante et un /dix millièmes (541 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent trente-huit (238) :

Dans le bâtiment D au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 104 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente huit /dix millièmes (638 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent trente-neuf (239) :

Dans le bâtiment D au niveau R+1 un appartement de type T2 numéro 105 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les six cent quatorze /dix millièmes (614 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante (240) :
Dans le bâtiment D au niveau R+1 un appartement de type T2 numéro 106 au plan.

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les six cent quatorze /dix millièmes (614 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante et un (241) :
Dans le bâtiment D au niveau R+2 un appartement de type T2V numéro 107 au plan.

Et les soixante et onze /dix millièmes (71 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cinq cent soixante douze /dix millièmes (572 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-deux (242) :
Dans le bâtiment D au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 108 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les six cent soixante huit /dix millièmes (668 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-trois (243) :
Dans le bâtiment D au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 109 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les six cent quarante quatre /dix millièmes (644 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-quatre (244) :
Dans le bâtiment D au niveau R+2 un appartement de type T2 numéro 110 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les six cent quarante quatre /dix millièmes (644 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-cinq (245) :
Dans le bâtiment D au niveau R+3 un appartement de type T2VFP numéro 111 au plan.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cinq cent quatre vingt douze /dix millièmes (592 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-six (246) :

Dans le bâtiment D au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 112 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent soixante quatorze /dix millièmes (874 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-sept (247) :

Dans le bâtiment D au niveau R+3 un appartement de type T2FP numéro 113 au plan.

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante quatre /dix millièmes (664 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-huit (248) :

Dans le bâtiment D au niveau R+3 un appartement de type T2FP numéro 114 au plan.

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante quatre /dix millièmes (664 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro deux cent quarante-neuf (249) :

Dans le bâtiment E au rez-de-chaussée un appartement de type T2V numéro 115 au plan.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent sept /dix millièmes (407 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante (250) :

Dans le bâtiment E au rez-de-chaussée un appartement de type T3 numéro 116 au plan.

Et les quatre-vingt-onze /dix millièmes (91 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante deux /dix millièmes (562 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante et un (251) :

Dans le bâtiment E au rez-de-chaussée un studio de type ST numéro 117 au plan.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinq /dix millièmes (405 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-deux (252) :

Dans le bâtiment E au rez-de-chaussée un appartement de type T2P numéro 118 au plan.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante neuf /dix millièmes (459 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-trois (253) :
Dans le bâtiment E au rez-de-chaussée un appartement de type T2V numéro 119 au plan.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre cent sept /dix millièmes (407 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-quatre (254) :
Dans le bâtiment E au niveau R+1 un appartement de type T2V numéro 120 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre cent trente et un /dix millièmes (431 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-cinq (255) :
Dans le bâtiment E au niveau R+1 un appartement de type T3 numéro 121 au plan.

Et les quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (97 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les six cent deux /dix millièmes (602 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-six (256) :
Dans le bâtiment E au niveau R+1 un studio de type ST numéro 122 au plan.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre cent vingt neuf /dix millièmes (429 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-sept (257) :
Dans le bâtiment E au niveau R+1 un appartement de type T2P numéro 123 au plan.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre cent quatre vingt quatre /dix millièmes (484 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-huit (258) :
Dans le bâtiment E au niveau R+1 un appartement de type T2V numéro 124 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre cent trente et un /dix millièmes (431 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent cinquante-neuf (259) :
Dans le bâtiment E au niveau R+2 un appartement de type T2V numéro 125 au plan.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante cinq /dix millièmes (455 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante (260) :

Dans le bâtiment E au niveau R+2 un appartement de type T3 numéro 126 au plan.

Et les quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (99 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent vingt sept /dix millièmes (627 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante et un (261) :

Dans le bâtiment E au niveau R+2 un studio de type ST numéro 127 au plan.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante trois /dix millièmes (453 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante-deux (262) :

Dans le bâtiment E au niveau R+2 un appartement de type T2P numéro 128 au plan.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent huit /dix millièmes (508 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante-trois (263) :

Dans le bâtiment E au niveau R+2 un appartement de type T2V numéro 129 au plan.

Et les soixante et onze /dix millièmes (71 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante cinq /dix millièmes (455 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante-quatre (264) :

Dans le bâtiment E au niveau R+3 un appartement de type T2VFP numéro 130 au plan.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante et onze /dix millièmes (471 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante-cinq (265) :

Dans le bâtiment E au niveau R+3 un appartement de type T3AD numéro 131 au plan.

Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent cinq /dix millièmes (805 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante-six (266) :

Dans le bâtiment E au niveau R+3 un studio de type STFP numéro 132 au plan.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante neuf /dix millièmes (469 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante-sept (267) :

Dans le bâtiment E au niveau R+3 un appartement de type T3D numéro 133 au plan.

Et les cent trois /dix millièmes (103 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante neuf /dix millièmes (669 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Lot numéro deux cent soixante-huit (268) :

Dans le bâtiment E au niveau R+3 un appartement de type T2VFP numéro 134 au plan.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante et onze /dix millièmes (471 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment E.

TABLEAU RECAPITULATIF ET TABLE DE CONCORDANCE

Il est le tableau récapitulatif établi conformément aux règles régissant la publicité foncière est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Celui-ci comprend également en colonne 2 la référence aux lots des états descriptifs de division annulés par le présent acte. Soit les lots tels que figurant dans l' EDD correspondant à l'immeuble YA 425 pour les lots des bâtiments A, B et C pour les lots 136 à 232 (créés aux termes des présentes) et ceux correspondant à l'immeuble YA 426 pour les lots des bâtiments D et E pour les lots 233 à 268 (créés aux termes des présentes).

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER,** et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les locaux techniques, à skis et à ordures.

Etant ici précisé que les locaux à ordures qui ne sont plus utilisés à cet effet seront transformés en casier à skis.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les fosses à neige de chaque bâtiment.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concours à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat secondaire du bâtiment ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives 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 des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés principalement à usage d'habitation.

Les appartements et locaux divers pourront être occupés à usage d'habitation principale ou secondaire ou temporairement ou non à usage professionnel, de location touristique en meublé.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercée.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaire statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire

aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

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

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d)La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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.

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

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il

puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Les balcons et terrasses, qui constituent des parties communes peuvent être affectés à la jouissance exclusive d'un seul copropriétaire.

Ceux-ci ne pourront pas être encombrés de quoi que ce soit qui puisse nuire à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Aucun des bâtiments ne comprend des jardins privatifs.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur

destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE,** devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments**,** il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à

sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

6°/ CASIERS et RATELIERS A SKIS

Les locaux à skis formant également des parties communes générales de l'ensemble immobilier. Chaque appartement de celui-ci bénéficie de la jouissance privative d'un casier à skis ou d'un râtelier à skis situés dans les parties communes et ce conformément au tableau qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est ici précisé que les biens mobiliers qui y seraient entreposés restent sous la garde exclusive et donc aux risques de leur seuls propriétaires. La responsabilité du Syndicat de copropriétaires ne pourra en aucun cas être recherchée à ce sujet.

Observation étant ici faite que le local à ordures est destiné à être transformé en local à skis ce qui permettra aux copropriétaires qui le souhaiterait de pouvoir obtenir un casier à skis aux conditions fixées par l' Assemblée Générale.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'**ENSEMBLE IMMOBILIER,** qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER,** le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1°/ -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en fonction des tantièmes attribués à chaque lot. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier, les frais d'entretien et de réfection des réseaux de distribution d'énergie quelle qu'elle soit, des réseaux d'égout et d'assainissement, à l'exclusion des raccordements et canalisations particulières à chacun des bâtiments.

b) Toutes les charges d'entretien et de réparation d'éléments de gros-oeuvre et de second oeuvre, des parties communes générales telles que définies ci-dessus, y compris les frais de reconstruction.

c) Les frais d'entretien et de réfection des voies d'accès, des passages, allées et dégagements de circulation.

d) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du conseil syndical et du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les millièmes de charges générales.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

A – CHARGES AFFERENTES A CHAQUE BATIMENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à chaque bâtiment comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituent des charges communes spéciales à chaque bâtiment telles qu'elles sont définies ci-dessus.

b) Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieures de chaque lot privatif.

c) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des entrées, dégagements et locaux communs de chaque bâtiment.

d) Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage des parties communes, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc...Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments.

2°/ -REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties bâtiment par bâtiment entre les copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier**,** au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans chaque bâtiment.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

B – CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU

1° - DEFINITION

Les charges afférentes au chauffage de base comprennent :

a) le coût de l'énergie consommée
b) le coût des éventuels travaux de remise en état de l'installation à moins que les dégradations subies soit le fait d'un copropriétaire ou de ses ayants droits.

Les charges d'eau comprennent l'eau consommée et les frais de location de compteur.

2° - REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires des lots desservis au prorata de leur tantièmes portées dans le tableau de répartition qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Si des compteurs divisionnaires venaient à être installés dans chaque lot la consommation serait facturée en fonction des m3 utilisés.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

CHAPITRE VI -OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.

b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.

d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.

b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. 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'**ENSEMBLE IMMOBILIER.** Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé caduc et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

4°/ -MUTATION 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 sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

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 dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

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

III. - 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 doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER,** sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au **I.** de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des

copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

1°/ - Au syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des article 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du CHRISTIANIA.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat, est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la clôture des comptes de l'exercice précédent.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

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 doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou des majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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 présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et 41 du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention six mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société LCM Conseil exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de

nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

V. - Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision de à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la

survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision de à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des article 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayants votés. Le vote

sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boites aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER.**

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°/, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

V. – La Société LCM Conseil dont le siège est à SALINS-FONTAINE (73600) est désigné comme syndic provisoire.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** constituera un conseil syndical pour l'administration générale de celui-ci et assurer le respect du règlement de copropriété, le tout dans les conditions et selon les modalités de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil.

Le syndicat, est doté de la personnalité civile. Ils at qualité pour agir en justice tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur, même contre des copropriétaires.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en assemblée générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats. Le conseil syndical principal examinera la comptabilité du syndic.

Le conseil syndical :

- peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.A.

- ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

- donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

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 l'ensemble immobilier.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE,** décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER,** de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°/, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1° , conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur cinquante-huit pages

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :

- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.