

la formule
arrêté
sur général
impôts

Verse	
Salaires	30 -

Vol.

Formalité de publicité

9 JANV 1978

23 DEC 1977

~~3731~~ n° ~~21~~
3731 21

3265

Ancien 67-° E
0707 1 30 001 3

402

1ère Page	Vol	137
depot	n°	2000

137

tel. 36.41.09
numérotés lots nouveaux
31 à 51.
Rogée et Telle E/2

246 X

D'ENREGISTREMENT
ETAT 115 FRANCS

conservation des Hypothèques de DREUX

Dépôt refusé le 29/12/77

Dépôt-rejeté-officiellement le

par application de l'art 41 Societ 14.10.55

*il faut se référer aux anciens lots
archivés pour effet relatif et
report de charges - tableau ci-joint
(voir hypothèque) - registre de commerce avec a visages
- et fait sa remise aux employés EDD pour enregistrement*

Reproduction certifiée réalisée par
procédé xérographique sur machine
RANK XEROX agréé par arrêté du
24.4.1961 machines 914 - 11.5.1965
machine 813 - 31.5.1966 machine
420 - 22.3.1967 machine 330
70 12.1967 machines 720 et 2400
18.4.1968 machine 660. 10.9.1968
machine 3600.

PARDEVANT Maître Philippe MEYSENG, Notaire
à IVRY-LA-BATAILLE (Eure) rue Henri IV N° 1,
soussigné.

A COMPARU :

Monsieur Samuel Maurice SCHAAD, Industriel,
demeurant à IVRY-LA-BATAILLE (Eure) rue d'Ezy
n° 35, époux de Madame Adolphine Cécile
BARZASI.

Agissant en qualité de Président
Directeur Général de la "SOCIETE NOUVELLE
DU BRONZE ACIOR (Procédé SCHAAD)", Société
Anonyme au capital de un million soixante
dix-huit mille quatre cents francs, ayant
son siège social à IVRY-LA-BATAILLE (Eure)
rue d'Ezy n° 35.

Ladite Société immatriculée au Registre
du Commerce sous le numéro RC EVREUX
B 573650975.

LEQUEL, préalablement à l'annulation du
réglement de co-propriété et à l'établissement
d'un nouveau règlement de co-propriété concer-
nant l'immeuble ci-après désigné, a exposé
ce qui suit :

EXPOSE

I - La Société dénommée "SOCIETE NOUVELLE
DU BRONZE ACIOR" ci-dessus dénommée est pro-
priétaire de l'ensemble des lots numérotés de
un à trente et ci-après désignés d'un immeuble
sis à LA CHAUSSEE D'IVRY (Eure-et-Loir) lieu-
dit "Les Gravelots" et cadastré section A
N° 279 pour une contenance de huit cent vingt
mètres carrés (820m2).

II - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers sus-désigné
appartiennent à la SOCIETE NOUVELLE DU BRONZE
ACIOR savoir :

- Les lots numéros 3 - 12 - 15 - 23 pour
les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par
Me BOUCHERY Notaire à ANET (Eure-et-Loir) le
11 Mars 1976, publié au bureau des hypothèques
de DREUX le 29 Mars 1976 Volume 3402 N° 25.

S.S. 17
29/12/77

21

- Les lots numéros 1 - 4 - 5 - 6 - 9 - 13 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 24 - 25 et 30 pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me BOURDON Notaire à ABONDANT (Eure-et-Loir) le 13 Octobre 1959, publié au bureau des hypothèques de DREUX le 12 Novembre 1959 Volume 1507 N° 18.

- Les lots numéros 7 - 10 - 14 - 28 - 8 - 16 - 29 - 2 - 26 - 27 et 11 pour les avoir acquis au moyen de l'apport fusion qui lui a été consenti aux termes d'un acte reçu par Me PINEAU Notaire à PARIS

le 30 Décembre 1958 publié au bureau des hypothèques de DREUX le

6 Mai 1959 Volume 1476 N°s 45 et 46.



S.D. 17

III - REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

6-11-56
Le règlement de co-propriété dudit immeuble a été établi suivant acte sous signatures privées en date à TORCY du 4 Octobre 1956 déposé au rang des minutes de Me BOURDON Notaire à ABONDANT (Eure-et-Loir) le 10 Novembre 1956, publié au bureau des hypothèques de DREUX (Eure-et-Loir) le 19 Décembre 1956 Volume 1330 N° 37.

CECI EXPOSE, il est passé à l'annulation du règlement de co-propriété et à l'établissement d'un nouveau règlement de co-propriété le tout ainsi qu'il suit :

ANNULATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Monsieur SCHAAD es-qualité a par ces présentes déclaré annuler purement et simplement le règlement de co-propriété du 10 Novembre 1956 ci-dessus énoncé.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Ce fait, Monsieur SCHAAD es-qualité a par ces présentes établi ainsi qu'il suit le règlement de co-propriété de l'immeuble ci-dessus désigné.

PARTIE PRELIMINAIREDESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIERArticle 1er - Désignation

Le présent règlement de co-propriété concerne un ensemble immobilier sis à LA CHAUSSEE D'IVRY (Eure-et-Loir) comprenant :
Un corps de bâtiment édifié de façon périmétrique à la cour.
Le tout d'une contenance de huit cent vingt mètres carrés (820m²) cadastré section A N° 279 lieudit "Les Gravelots".

Article 2 - Description

L'immeuble, objet des présentes est composé de :
Un bâtiment élevé sur terre plein et composé de :
Au rez-de-chaussée : six logements, neuf celliers, deux séchoirs et quatre water-closets privatifs.
Au premier étage : quatre logements.
Cour au milieu.

PLANS

Est demeuré ci-annexé un plan établi par Monsieur EPINEUZE Géomètre Expert à EVREUX (Eure) sur lequel figure sous diverses teintes les logements, dépendances et parties communes de l'immeuble sus-désigné.

PREMIERE PARTIE"PARTIES PRIVATIVES" ET "PARTIES COMMUNES"I. DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"Article 3 -

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

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

S. S. 17

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements;
Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes");
Les cloisons intérieures avec leurs portes;
Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers;
Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;
Les canalisations intérieures;
Les installations sanitaires des cabinets de toilettes et water-closets;
Les installations de la cuisine, évier, etc ...
Les placards et penderies;
L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces;
Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.
Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.
Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

II. DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

Article 4 -

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

Elles comprennent notamment :

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

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

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

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles;

Les souches des cheminées;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets.

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

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisance à usage collectif, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Article 5 - Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 -

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

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7 - Désignation des lots

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de vingt-et-un lots numérotés de un à vingt-et-un.

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

Observation est ici faite que les numéros des celliers et séchoirs contenues dans cette désignation, après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et, notamment, de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots de l'immeuble objet des présentes, comprennent :

LOT N° UN - Au rez-de-chaussée, à droite de la porte d'entrée, un logement comprenant une chambre et une cuisine.

Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour.

Tel que figuré sous teinte rouge au plan ci-annexé.

Et les quatre cent soixante-quatorze/dix millièmes des parties communes, ci 474/10.000

LOT N° DEUX - Au rez-de-chaussée, à droite de la porte d'entrée, un logement comprenant deux pièces et une cuisine.

Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour.

Tel que figuré sous teinte vert clair au plan ci-annexé.

Et les mille quarante huit/dix millièmes des parties communes, ci 1.048/10.000

LOT N° TROIS - Au rez-de-chaussée, prenant accès direct sur la rue, un logement comprenant couloir cuisine, une pièce et cabinet de toilette.

Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour.

A reporter 1.522/10.000

Report...: 1.522/10.000

Tel que figuré sous teinte rose au plan ci-annexé.

Et les mille cent quatre vingt-quatre/dix millièmes des parties communes, ci 1.184/10.000

LOT N° QUATRE - Au rez-de-chaussée, à droite dans la cour, un logement comprenant entrée, cuisine, deux pièces principales, cabinet de toilette avec water-closet.

Tel que figuré sous teinte bleu au plan ci-annexé.

Et les huit cent quatre-vingt/dix millièmes des parties communes, ci 895/10.000

LOT N° CINQ - Au rez-de-chaussée, à droite au fond de la cour, un logement comprenant une pièce et une cuisine.

Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour.

Tel que figuré sous teinte orange au plan ci-annexé.

Et les cinq cent quatre vingt dix-neuf/dix millièmes des parties communes, ci 599/10.000

LOT N° SIX - A gauche de la porte d'entrée, un logement comprenant une cuisine, deux pièces principales, cabinet de toilette avec water-closet.

Tel que figuré sous teinte vert foncé au plan ci-annexé.

Et les neuf cent soixante dix/dix millièmes des parties communes, ci 970/10.000

LOT N° SEPT - Au premier étage, à droite de la porte d'entrée, un logement comprenant une cuisine et trois pièces principales.

Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour.

Tel que figuré sous teinte marron au plan ci-annexé.

Et les mille quatre vingt-neuf/dix millièmes des parties communes, ci 1.089/10.000

LOT N° HUIT - Au premier étage, à droite du palier B, un logement comprenant une cuisine et deux pièces principales.

Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour.

Tel que figuré sous teinte violette au plan ci-annexé.

Et les six cent soixante-treize/dix millièmes des parties communes, ci 673/10.000

LOT N° NEUF - Au premier étage, à gauche du palier B, un logement comprenant une cuisine et deux pièces principales.

A reporter.. 6.932/10.000

S. A. T

Report : 6.932/10.000

Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour. Tel que figuré sous teinte grise au plan ci-annexé. Et les mille quarante-trois/dix millièmes des parties communes, ci	1.043/10.000
<u>LOT N° DIX</u> - Au premier étage à droite sur le palier A, un logement comprenant une cuisine, deux pièces principales et rangement, couloir en entrant. Droit aux water-closets communs situés à gauche de la cour. Tel que figuré sous teinte saumon au plan ci-annexé. Et les mille quatre cent soixante-trois/dix millièmes des parties communes, ci	1.463/10.000
<u>LOT N° ONZE</u> - Au rez-de-chaussée, au fond de la cour à droite, un cellier. Tel que figuré sous teinte parme au plan ci-annexé. Et les trente-cinq/dix millièmes des parties communes, ci	35/10.000
<u>LOT N° DOUZE</u> - Au rez-de-chaussée, au fond de la cour à droite, un cellier. Tel que figuré sous teinte marron clair au plan ci-annexé. Et les trente-sept/dix millièmes des parties communes, ci	37/10.000
<u>LOT N° TREIZE</u> - Au rez-de-chaussée, au fond de la cour à droite, un cellier. Tel que figuré sous teinte rouge du plan ci-annexé. Et les trente-sept/dix millièmes des parties communes, ci	37/10.000
<u>LOT N° QUATORZE</u> - Au rez-de-chaussée, au fond de la cour à droite, un cellier. Tel que figuré sous teinte vert clair au plan ci-annexé. Et les trente-cinq/dix millièmes des parties communes, ci	35/10.000
<u>LOT N° QUINZE</u> - Au rez-de-chaussée, au fond de la cour à droite, un séchoir. Tel que figuré sous teinte rose au plan ci-annexé. Et les soixante-quinze/dix millièmes des parties communes, ci	75/10.000
<u>LOT N° SEIZE</u> - Au rez-de-chaussée, au fond de la cour à gauche, un séchoir. Tel que figuré sous teinte bleu au plan ci-annexé. Et les cent quinze/dix millièmes des parties communes, ci	115/10.000
<u>LOT N° DIX-SEPT</u> - Au rez-de-chaussée, au fond de la cour à gauche, un cellier. Tel que figuré sous teinte orange au plan ci-annexé. Et les trente-sept/dix millièmes des parties communes, ci	37/10.000
A reporter..	9.809/10.000

Report: 9.809/10.000

LOT N° DIX-HUIT - Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour, un cellier.
 Tel que figuré sous teinte violette au plan ci-annexé.
 Et les quarante-cinq/dix millièmes des parties communes, ci 45/10.000

LOT N° DIX-NEUF - Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour, un cellier.
 Tel que figuré sous teinte grise au plan ci-annexé.
 Et les quarante-sept/dix millièmes des parties communes, ci 47/10.000

LOT N° VINGT - Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour, un cellier.
 Tel que figuré sous teinte saumon au plan ci-annexé.
 Et les quarante-sept/dix millièmes des parties communes, ci 47/10.000

LOT N° VINGT-ET-UN - Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour, un cellier.
 Tel que figuré sous teinte vert foncé au plan ci-annexé.
 Et les cinquante-deux/dix millièmes des parties communes, ci 52/10.000
 Total : dix mille/dix millièmes, ci 10.000/10.000

TABLEAU RECAPITULATIF

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

(Handwritten signature and number 17)

VOIR

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 10,000°)	Situation
lots 1	unique	R.de.C.	logement	474	lot
2	unique	R.de.C.	logement	1.048	
3	unique	R.de.C.	logement	1.184	
4	unique	R.de.C.	logement	895	
5	unique	R.de.C.	logement	599	
6	unique	R.de.C.	logement	970	
7	unique	1°étage	logement	1.089	
8	unique	1°étage	logement	673	
9	unique	1°étage	logement	1.043	
10	unique	1°étage	logement	1.463	
11	unique	R.de.C.	cellier	35	
12	unique	R.de.C.	cellier	37	
13	unique	R.de.C.	cellier	37	
14	unique	R.de.C.	cellier	35	
15	unique	R.de.C.	séchoir	75	
16	unique	R.de.C.	séchoir	115	
17	unique	R.de.C.	cellier	37	
18	unique	R.de.C.	cellier	45	
19	unique	R.de.C.	cellier	47	
20	unique	R.de.C.	cellier	47	
21	unique	R.de.C.	cellier	52	

S.S. 17

TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

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

Chapitre I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8 -

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

Chapitre II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 9 -

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

a) Occupation.

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

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

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

b) Bruits.

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

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

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble.

Les portes d'entrée, des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale.

S.S. 7

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

e) Plaques indicatrices.

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

f) Enseignes.

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

g) Réparations - Accès des ouvriers.

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

h) Libre accès.

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

i) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

j) Responsabilité.

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

k) Ramonages.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

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

1) Surcharge des planchers.

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

m) Modifications.

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

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

Chapitre III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"Article 10.

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

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

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

Les livraisons dans l'immeuble, de provisions, matières sales ou encombrantes, etc ... devront être faites le matin avant dix heures.

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

TITRE II - ETAT DE REPARTITION DES CHARGESArticle 11 -

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

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

Chapitre I - CHARGES GENERALES1. DéfinitionArticle 12 -

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 14, 16 et 18 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties

A.A. 17

communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires;

b) Services communs.

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

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

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée cochère et de la cour;

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

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiments.

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

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), à la porte d'entrée.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée;

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

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

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances";

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

2. Répartition

Article 13 -

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

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Chapitre II - CHARGES D'EAU FROIDE

1. Définition

Article 14 -

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

2. Mise en application

Article 15 -

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 61 du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

3. Contributions

Article 16 -

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots de compteurs individuels les charges d'eau froide seront réparties entre les propriétaires des lots numéros un à dix dans les proportions suivantes:

lot numéro un : sept cent vingt/dix millièmes...	720/10.000
lot numéro deux : mille cinquante-neuf/dix millièmes, ci	1.059/10.000
lot numéro trois : mille cinquante-neuf/dix millièmes, ci	1.059/10.000
lot numéro quatre : mille dix-neuf/dix millièmes, ci	1.019/10.000
lot numéro cinq : huit cent cinq/dix millièmes.	805/10.000
lot numéro six : mille cent deux/dix millièmes.	1.102/10.000
lot numéro sept : mille cinquante neuf/dix millièmes, ci	1.059/10.000
lot numéro huit : mille cinquante-neuf/dix millièmes, ci	1.059/10.000
lot numéro neuf : mille cinquante-neuf/dix millièmes, ci	1.059/10.000
lot numéro dix : mille cinquante-neuf/dix millièmes, ci	1.059/10.000
Total égal à l'unité : dix mille/dix millièmes:	<u>10.000/10.000</u>

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront pas.

A.S. 17

Chapitre III - REPRISE DES VESTIGES

Article 17 -

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

TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES
PRIVATIVES

Chapitre I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 18 -

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

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

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

Chapitre II - MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 19 -

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

Section 1 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Article 20 - Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque ou sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 21 - Documents non encore publiés

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

S. S. T

Article 22 -

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

Section 2 - Les mutations de propriété et les charges§ 1 - Obligation aux chargesArticle 23 -

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

§ 2 - Information des partiesArticle 24 -

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

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

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

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

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

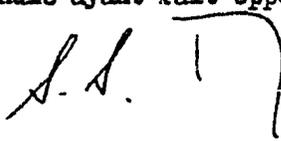
La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adressé l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 - Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Article 25 -

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



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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Section 3 - Notification des mutations - Election de domicile

Article 26 - Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 54 du présent règlement.

Article 27 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Section 4 - Modification des lots

Article 28 -

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

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

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

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

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

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

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

1° au syndic de la copropriété alors en fonction;

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

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

Chapitre III - LOCATIONS

Article 29 -

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

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

Article 30 -

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

Article 31 -

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

Chapitre IV - CONSTITUTION DE DROITS REELS

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

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

A. D. 17

TITRE IV - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNESChapitre I - SYNDICATArticle 32 -

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

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre V.

Article 33 -

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

Article 34 -

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Article 35 -

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

Article 36 -

Son siège est à

Chapitre II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRESSection 1 - Époque des réunionsArticle 37 -

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

Article 38 -

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

Article 39 -

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

Article 40 -

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

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2 - Convocations§ 1 - Personnes habilitées à convoquer l'assembléeArticle 41 -

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 42 -

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

§ 2 - Contenu des convocations - Documents annexesArticle 43 -

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

Article 44 -

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

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

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

3° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 103a, 28 (alinéa 2), 103b, 99, du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 107, 104, 106, 74 et 84 du présent règlement.

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 86 (alinéa 2) 63 et 62 c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaireArticle 45 -

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

§ 4 - Délai de convocation - Forme

Article 46 -

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 98 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer

Article 47 -

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 54.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

§ 6 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 48 -

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

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

§ 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 49 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 44 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées

lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 62 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3 - Tenue des assemblées générales

Article 50 -

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

Article 51 -

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

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 42 du présent règlement l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 52 -

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

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

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

Article 53 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 58 à 60 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Article 54 -

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

Article 55 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 44 et 45 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 56 -

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

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

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

Section 4 - Voix - MajoritéArticle 57 -

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

Article 58 -

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

Article 59 -

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 60 -

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

Article 61 -

Les décisions autres que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 62 -

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité



des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) La désignation ou la révocation du ou des syndics;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires;
- c) 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.

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

Article 63 -

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 64 -

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

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

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Chapitre III - CONSEIL SYNDICAL

Article 65 -

Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article 66 -

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 100 du présent règlement.

Article 67 -

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

Chapitre IV - SYNDICSection 1 - Nomination - Révocation - RémunérationArticle 68

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

Article 69 -

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 62 du présent règlement.

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

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

Article 70 -

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic. Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent. Elle ne peut excéder trois ans. Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article 71 -

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

Article 72 -

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

Article 73 -

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

Article 74 -

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 61 du présent règlement.

Article 75 -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 37 ci-dessus M exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit; de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des administrateurs de biens à Paris.

Section 2 - AttributionsArticle 76 - Règles générales -

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Article 77 - Travaux urgents -

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 87 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 78 - Personnel -

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

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

Article 79 - Liste des copropriétaires -

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 25 du présent règlement; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 80 - Archives -

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérées aux articles 1er à 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

Article 81 - Comptabilité -

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 82 - Avances - Provisions -

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 87 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 83 - Dépôt des fonds -

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 84 - Conventions soumises à autorisations de l'assemblée générale

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

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

Article 85 - Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le-

le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Section 3 - Exercice par le syndic de ses attributions

Article 86 -

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 62 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 63 du présent règlement.

Chapitre V - PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECouvreMENT DES CRÉANCES DU SYNDICAT

Article 87 - Avance - Provisions -

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de par millièmes des parties communes.

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

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

4° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

Article 88 - Intérêts de retard -

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 89 - Recouvrement des fonds -

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

Article 90 - Sûretés -

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Article 91 - Indivisibilité - Solidarité -

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

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

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

Chapitre VI - ASSURANCESArticle 92 - Le syndicat sera assuré contre :

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

2° Le recours des voisins et le recours des locataires.

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

Article 93 -

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

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

Article 94 -

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

Article 95 -

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

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

Article 96 -

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

Article 97 -

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

Chapitre VII - DISPOSITIONS COMMUNESArticle 98

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 85 du présent règlement de copropriété.

TITRE V - DECISIONS EXTRAORDINAIRESChapitre I - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRRIETEArticle 99 -

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 100 -

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 101 -

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

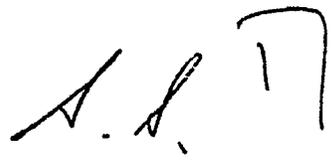
Article 102 -

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 103 -

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultant, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.



En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

À défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chapitre II - ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1 - Actes d'acquisition

Article 104 -

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

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

Article 105 -

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

Section 2 - Actes de disposition

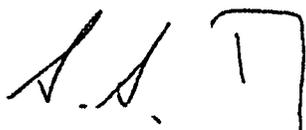
Article 106 -

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer les droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 107 -

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes 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



21

mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptés par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 108 -

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

Article 109 -

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

Chapitre III - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 110 -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965.

Chapitre IV - RECONSTRUCTION

Article 111 -

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

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

Article 112 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de DREUX conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Article 113 - Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, Monsieur SCHAAD es-qualité fait élection de domicile à IVRY-LA-BATAILLE (Eure) rue Henri IV Numéro 1, en l'Etude de Me MEYSENC Notaire soussigné.

DONT ACTE établi sur trente-deux pages

La lecture du présent acte a été donnée au comparant es-qualité et la signature de celui-ci sur ledit acte a été recueillie par le Notaire soussigné.

A Ivry la Bataille
En l'Etude du Notaire soussigné
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT
Le Vingt sept ebrevier
Et le Notaire a signé le même jour.

+
quinze./.

deux blancs dans
canc, —
sans bâtonné,
deux —
comme nuls ./.

Handwritten initials and marks.

Large handwritten signature.

21

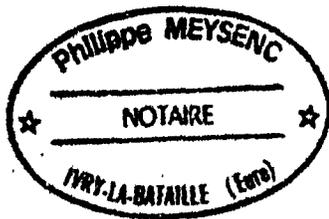
Le Notaire soussigné certifie que le tableau récapitulatif figurant à la page neuf du présent acte doit être complété par le tableau suivant :

lots 21
à 51

N° des nouveaux lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 10.000°)	Situation ancienne
1	unique	R.de.C.	logement	474	ancien lot n°1
2	unique	R.de.C.	logement	1.048	ancien lot n°2
3	unique	R.De.C.	logement	1.184	ancien lot n°3
4	unique	R.de.C.	logement	895	ancien lot n°4
5	unique	R.de.C.	logement	599	ancien lot n°5
6	unique	R.de.C.	logement	970	anciens lots n°s 10 et 11
7	unique	1°étage	logement	1.089	ancien lot n°6
8	unique	1°étage	logement	673	partie de l'ancien lot n°7
9	unique	1°étage	logement	1.043	partie de l'ancien lot n°7
10	unique	1°étage	logement	1.463	anciens lots n°s 8 et 9
11	unique	R.de.C.	cellier	35	partie des anciens lots N°s 12 à 30
12	unique	R.de.C.	cellier	37	partie des anciens lots n°s 12 à 30
13	unique	R.De.C.	cellier	37	partie des anciens lots n°s 12 à 30
14	unique	R.de.C.	cellier	35	partie des anciens lots n°s 12 à 30.
15	unique	R.de.C.	séchoir	75	partie des anciens lots n°s 12 à 30
16	unique	R.de.C.	séchoir	115	partie des anciens lots n°s 12 à 30
17	unique	R.de.C.	cellier	37	partie des anciens lots n°s 12 à 30
18	unique	R.de.C.	cellier	45	partie des anciens lots n°s 12 à 30

21

N° des nouveaux lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 10.000°)	Situation ancienne
49	unique	R.de.C.	cellier	47	partie des anciens lots n°s 12 à 30
30	unique	R.de.C.	cellier	47	partie des anciens lots n°s 12 à 30
31	unique	R.de.C.	cellier	52	partie des anciens lots n°s 12 à 30.



[Handwritten signature]

bulletin
général

3265

Formalité de publicité

Ancien 64 0707 1/30 00 3

Taxe	
Salaires	

du

Vol. n°

Dépôt	Vol.
	n°

ATTESTATION RECTIFICATIVE

concernant le modificatif du règlement de
co-propriété d'un immeuble sis à LA CHAUSSEE
d'IVRY du 27 Décembre 1977

Reproduction certifiée réalisée par
procédé xérographique sur machine
RANK XEROX agréé par arrêté du
24.4.1961 machine 914 - 11.5.1965
machine 813 - 31.5.1966 machine
420 - 22.3.1967 machine 330
20.12.1967 machines 720 et 2400
18.4.1968 machine 660. 10.9.1968
machine 3600

21

Le Notaire soussigné certifie que c'est à tort et par erreur si dans le présent modificatif de règlement de co-propriété, il a été dit que les vingt-et-un lots en lesquels l'immeuble était divisé seraient numérotés de un à vingt-et-un alors qu'en fait ces lots devaient être numérotés de trente-et-un à cinquante-et-un, et qu'en conséquence il y a lieu :

Page cinq de l'acte

Sous le titre "Etat descriptif de division"

- au lieu de "l'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de vingt-et-un lots numérotés de un à vingt-et-un"
- lire "l'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de vingt-et-un lots numérotés de trente-et-un à cinquante-et-un".

- au lieu de "lot numéro un"
- lire "lot numéro trente-et-un".
- au lieu de "lot numéro deux"
- lire "lot numéro trente-deux".
- au lieu de "lot numéro trois"
- lire "lot numéro trente-trois".

Page six de l'acte

- au lieu de "lot numéro quatre"
- lire "lot numéro trente-quatre".
- au lieu de "lot numéro cinq"
- lire "lot numéro trente-cinq".
- au lieu de "lot numéro six"
- lire "lot numéro trente-six".
- au lieu de "lot numéro sept"
- lire "lot numéro trente-sept".
- au lieu de "lot numéro huit"
- lire "lot numéro trente-huit".
- au lieu de "lot numéro neuf"
- lire "lot numéro trente-neuf".

Page sept de l'acte

- au lieu de "lot numéro dix"
- lire "lot numéro quarante".
- au lieu de "lot numéro onze"
- lire "lot numéro quarante-et-un".
- au lieu de "lot numéro douze"
- lire "lot numéro quarante-deux".
- au lieu de "lot numéro treize"
- lire "lot numéro quarante-trois".
- au lieu de "lot numéro quatorze"
- lire "lot numéro quarante-quatre".
- au lieu de "lot numéro quinze"
- lire "lot numéro quarante-cinq".

21

- au lieu de "lot numéro seize"
- lire "lot numéro quarante-six".
- au lieu de "lot numéro dix-sept"
- lire "lot numéro quarante-sept".

Page huit de l'acte

- au lieu de "lot numéro dix-huit"
- lire "lot numéro quarante-huit".
- au lieu de "lot numéro dix-neuf"
- lire "lot numéro quarante-neuf".
- au lieu de "lot numéro vingt"
- lire "lot numéro cinquante".
- au lieu de "lot numéro vingt-et-un"
- lire "lot numéro cinquante-et-un".

Page neuf de l'acte

De substituer au tableau figurant à ladite page, le tableau récapitulatif suivant :

N° des nouveaux lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part (en 10.000°)	Situation ancienne EDD annulé
31	unique	R.D.C.	logement	474	ancien lot n°1 /
32	unique	R.D.C.	logement	1.048	ancien lot n°2 /
33	unique	R.D.C.	logement	1.184	ancien lot n°3 /
34	unique	R.D.C.	logement	895	ancien lot n°4 /
35	unique	R.D.C.	logement	599	ancien lot n°5 /
36	unique	R.D.C.	logement	970	anciens lots N°s 10-11 /
37	unique	1 ^o étage	logement	1.089	ancien lot n°6 /
38	unique	1 ^o étage	logement	673	partie de l'ancien lot n°7 /
39	unique	1 ^o étage	logement	1.043	partie de l'ancien lot n°7 /
40	unique	1 ^o étage	logement	1.463	anciens lots n°s 8-9 /
41	unique	R.D.C.	cellier	35	partie des anciens lots n°s 12 à 30
42	unique	R.D.C.	cellier	37	partie des anciens lots n°s 12 à 30
43	unique	R.D.C.	cellier	37	partie des anciens lots n°s 12 à 30
44	unique	R.D.C.	cellier	35	partie des anciens lots n°s 12 à 30
45	unique	R.D.C.	séchoir	75	partie des anciens lots n°s 12 à 30
46	unique	R.D.C.	séchoir	115	parties des anciens lots n°s 12 à 30
47	unique	R.D.C.	cellier	37	partie des anciens lots n°s 12 à 30

N° des nouveaux lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part (en 10.000°)	Situation ancienne EDD annulé
48	unique	R.D.C.	cellier	45	partie des anciens lot n°s 12 à 30
49	unique	R.D.C.	cellier	47	partie des anciens lot n°s 12 à 30
50	unique	R.D.C.	cellier	47	partie des anciens lot n°s 12 à 30
51	unique	R.D.C.	cellier	52	partie des anciens lot n°s 12 à 30

Et page quatorze de l'acte

Sous le chapitre "Charges d'eau froide"

- Au lieu de "lot numéro un"
- Lire "lot numéro trente-et-un".
- Au lieu de "lot numéro deux"
- Lire "lot numéro trente-deux".
- Au lieu de "lot numéro trois"
- Lire "lot numéro trente-trois".
- Au lieu de "lot numéro quatre"
- Lire "lot numéro trente-quatre".
- Au lieu de "lot numéro cinq"
- Lire "lot numéro trente-cinq".
- Au lieu de "lot numéro six"
- Lire "lot numéro trente-six".
- Au lieu de "lot numéro sept"
- Lire "lot numéro trente-sept".
- Au lieu de "lot numéro huit"
- Lire "lot numéro trente-huit".
- Au lieu de "lot numéro neuf"
- Lire "lot numéro trente-neuf".
- Au lieu de "lot numéro dix"
- Lire "lot numéro quarante".

Dressé en quatre exemplaires certifiés exactement collationnés à rattacher :

- L'un, à la copie pour publier,
- Un autre à l'expédition déposée en vue de recevoir la mention d'exécution de la formalité,
- Un autre à la copie destinée au Service du Cadastre,
- Un autre à la minute.

A IVRY-LA-BATAILLE, le huit février mil neuf cent soixante dix-huit.



[Handwritten signature]

21

33ème Page

Le soussigné, M^r MEYSENC, notaire à Ivry-la-Bataille (Eure), certifie que la présente copie a été exactement collationnée et est conforme à l'original et à l'expédition, destinée à recevoir la mention de publicité et comporte un renvoi, deux blancs bâtonnés, aucune lignes entières et deux mots rayés dans la présente mention.

Outre l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, celle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou dénomination lui est également justifiée et que lesdites parties n'ont pas changé de nom depuis leur naissance ou depuis leur mariage.

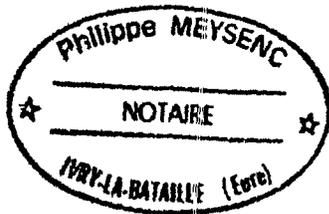
Et spécialement en ce qui concerne la Société Nouvelle du Bronze Acier, le présent certificat est établi sur le vu d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce d'Evreux sous le numéro RC Evreux B 573650975.

A Ivry-la-Bataille le 28 Décembre 1977.



[Handwritten signature]

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'ancien numéro d'immatriculation au Registre du Commerce d'Evreux de la Société Nouvelle du Bronze Acier est 59 B 9.



[Handwritten signature]