

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
" LA ROUTE DES CHATEAUX "
63, Rue de la Victoire, 63
75009 PARIS

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DEPOSE le 4 Juin 1976, AU RANG DES MINUTES
DE Mes POISSON et PLESSY
Notaires Associés à PARIS
28, Rue de Châteaudun

CHAPITRE - I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le règlement de copropriété concernant l'ensemble immobilier situé à NOISY-LE-GRAND, Z.A.C. de NOISY-EST, réalisé par la Société Civile Immobilière "LA ROUTE DES CHATEAUX", a été établi conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du Décret n° 67.223 du 13 Juillet 1967 portant règlement d'Administration publique pris pour son application à l'effet de :

- Déterminer les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les parties communes à l'usage collectif des copropriétaires.
- Définir les lots dont se composent les immeubles.
- Préciser les droits et obligations des copropriétaires, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- Définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à l'entretien, à l'administration de l'ensemble immobilier, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif.
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration des immeubles.
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Les copropriétaires devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter et exécuter ledit règlement.

Article 2 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur lors de l'achèvement constaté du premier immeuble. Jusque-là, la Société Civile interviendra pour tout ce qui aura trait à la gestion et à l'Administration des immeubles, à l'exécution des travaux d'entretien et au règlement des charges communes.

CHAPITRE - II

Article 3 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de copropriété est édifié sur des terrains sis à NOISY-LE-GRAND (Seine-Saint-Denis) et compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement concertée de NOISY-EST, les dits terrains cadastrés :

Section CB N° 3 pour	2 a 13 ca
Section CB N° 5 pour	27 a 68 ca
Section CD N° 1 pour	68 a 24 ca

Les constructions édifiées sur ces terrains consistent en :

- Cinq immeubles à usage d'habitation totalisant ensemble neuf cages d'escaliers. Ces immeubles sont identifiés sur le plan masse de la façon suivante :

- Immeuble A - Cage d'escalier N° 1
- Immeuble B - Cages d'escalier N° 2 et 3
- Immeuble C - Cages d'escalier N° 4 - 5 et 6
- Immeuble D - Cage d'escalier N° 7
- Immeuble E - Cages d'escalier N° 8 et 9

- Deux immeubles de parkings sous dalle, dénommés au plan masse respectivement "Garages Dalle Nord" et "Garages Dalle Sud".

- En outre, 62 aires de stationnement destinées aux visiteurs de l'ensemble immobilier sont comprises dans la limite de propriété définie au présent règlement.

Article 4 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des terrains sur lesquels est édifié l'ensemble immobilier sera établie ultérieurement par l'office notarial visé en tête des présentes pour être annexée à l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété.

Article 5 - PARTICULARITES - SERVITUDES

I - Une convention, comportant en annexe six cahiers de prescriptions, est intervenue le 20 Août 1975, entre l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMARNE), Etablissement Public à caractère industriel et commercial créé par décret n° 72-770 du 17 Août 1972, immatriculé au Registre du Commerce de Meaux sous le N° 74-73-50-759 B, dont le siège est à NOISIEL, Parc de Noisiel à CHAMPS-SUR-MARNE (Seine-et-Marne), et la "Société Civile Immobilière LA ROUTE DES CHATEAUX".

Elle a pour objet de définir les modalités de la participation de la Société Civile aux dépenses d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté et les obligations en découlant, ainsi que la nature des prestations apportées en contre-partie par "EPAMARNE" en sa qualité d'aménageur.

Cette convention et ses annexes ont valeur réglementaire et sont opposables selon leurs prescriptions, soit aux Maîtres d'oeuvre, soit à la Société Civile et à ses ayants-droit.

Les principales obligations et servitudes opposables à la Société Civile et à ses ayants-droit sont indiquées ci-après :

- Annexe N° 1 - Cahier des prescriptions spéciales d'urbanisme :

- Article 3 -

Cet article impose une servitude de passage public grevant l'ensemble des espaces libres de l'ensemble immobilier, en particulier la dalle de couverture des parkings.

- Article 4 -

Cet article comporte l'obligation de céder gratuitement à la Commune et à première demande les terrains d'emprise des espaces libres.

- Article 5 - 3

Cet article prescrit que l'énergie électrique devra être utilisée pour les trois usages domestiques (cette prescription est reprise dans une convention passée avec l'E.D.F. indiquée au II ci-après).

- Annexe n° 3 - Collecte des ordures ménagères

Cette annexe comporte :

1°- des interdictions telles que :

- de déverser dans le vide-ordures des déchets pouvant détériorer ou obstruer le conduit de chute, des liquides, des objets lourds tels que bouteilles, des déchets susceptibles d'enflammer les autres détritrus,

- de démonter la porte du vidoir pour introduire dans le conduit de chute, des déchets de grande dimension.

2°- des obligations telles que :

- tous les déchets doivent être enveloppés avant d'être jetés dans le vide-ordures,

- tous les déchets qui ne peuvent être évacués par le vidoir, doivent être descendus par les usagers dans le récipient prévu à cet effet dans la logette au pied du vide-ordures.

- Annexe n° 6 - Télédistribution - Cahier des charges à usage des constructeurs

Première partie - Titre V - Maintenance et entretien des réseaux-propriété

Ce titre comporte obligation pour la Société Civile et ses ayants-droit, de remettre gratuitement et en temps opportun, l'ensemble du réseau à la demande de l'aménageur jusqu'à tout organisme qui aura été désigné pour en assurer la gestion dans la Ville Nouvelle de MARNE-LA-VALLEE.

II - Convention passée avec l'E.D.F.

Aux termes d'une convention intervenue entre l'ELECTRICITE DE FRANCE et la Société Anonyme d'H.L.M. "Emmaüs" le 3 Juillet 1973, reconduite au profit de la Société Civile Immobilière "LA ROUTE DES CHATEAUX", suivant échange de correspondances, le tout déposé au rang des minutes de l'Office Notarial visé en tête des présentes, la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA ROUTE DES CHATEAUX" a pris l'engagement de prohiber pendant la durée de la Convention, tout mode de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de cuisine, autre que l'électricité.

En conséquence, chaque copropriétaire s'interdit formellement d'utiliser tout autre mode de chauffage et de production d'eau chaude.

Article 6 - PLANS

La localisation et la division des immeubles et de leurs annexes sont expliquées par une série de plans annexés au présent règlement de copropriété et comprenant :

- le plan de délimitation des terrains,
- le plan de masse de l'ensemble immobilier,
- les plans des rez-de-chaussée, entresols, rez-de-dalles et étages courants des différents immeubles à usage d'habitation,
- les plans de chaque niveau des immeubles de parkings sous dalle.

Les dits plans ont été établis par M. KORNILOFF, architecte D.P.L.G.

Il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées au présent règlement de copropriété et portées sur les plans ne sont données qu'à titre indicatif et que les copropriétaires ou leurs ayants-droit ne pourront élever aucune réclamation au cas où les dimensions des biens possédés par eux ne correspondraient pas à celles indiquées aux présentes, même si les différences constatées dépassaient un vingtième.

Article 7 - DESCRIPTION GENERALE DES IMMEUBLES

Les immeubles édifiés comprennent :

- Un immeuble plot, dit immeuble A, Cage d'escalier n° 1, élevé en un rez-de-chaussée, un rez-de-dalle, 9 étages courants; situé en partie Nord du terrain et comprenant 44 appartements (lots n° 1 à 44);
- Un immeuble linéaire, dit immeuble B, cages d'escalier n° 2 et 3, élevé en un rez-de-chaussée, un rez-de-dalle, 8 étages courants, situé en partie Nord-Ouest du terrain et comprenant 40 appartements (lots n° 45 à 84);
- Un immeuble linéaire, dit immeuble C, cages d'escalier n° 4 - 5 et 6, élevé en un rez-de-chaussée, un entresol, un rez-de-dalle, 9 étages courants, situé en partie Sud-Ouest du terrain et comprenant 70 appartements (lots n° 85 à 154), une loge et un appartement pour le Gardien, situés au rez-de-chaussée de la cage d'escalier n° 4;
- Un immeuble linéaire, dit immeuble D, cage d'escalier n° 7, élevé en un rez-de-chaussée, un entresol, un rez-de-dalle, 9 étages courants, situé en partie Sud-Ouest du terrain et comprenant 24 appartements (lots n° 155 à 178);
- Un immeuble linéaire, dit immeuble E, cages d'escalier n° 8 et 9, élevé en un rez-de-chaussée, un entresol, un rez-de-dalle, 8 étages courants, situé en partie Sud du terrain et comprenant 43 appartements (lots n° 179 à 221), et un local collectif résidentiel au rez-de-dalle de la cage n° 8;
- Un immeuble de parkings sous dalle "Nord" à 1 niveau, comprenant 69 box-garages privatifs (lots n° 222 à 290);
- Un immeuble de parkings sous dalle "Sud" à 2 niveaux, comprenant 145 box-garages privatifs et deux aires de stationnement privées (lots n° 291 à 435).

La consistance de chacun des lots constituant la copropriété est donné au tableau de l'état descriptif de division.

CHAPITRE III

DISTINCTION ENTRE

"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

Article 8 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES - COMPOSITION

Les "parties privées" sont les parties de l'ensemble immobilier qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, soit à titre de "Propriété exclusive et particulière", soit à titre de "Jouissance exclusive et particulière".

1° - Les parties privées attribuées en "Propriété exclusive et particulière" comprennent :

- Les locaux (appartement ou box-garage) compris dans un lot avec les éléments qui en font partie, notamment :
 - les revêtements de sol, y compris les chapes des loggias ou balcons lorsqu'il s'agit d'appartement;
 - les enduits et revêtements de murs et plafonds;
 - les portes de box-garages, les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les volets, les barres d'appui et garde-corps des balcons ou loggias et tous les accessoires de ces choses;
 - les cloisons séparatives des box-garages et des diverses pièces d'un appartement, sous réserve de ce qui va être dit à la fin de la présente nomenclature sous le titre "Particularités";

- les canalisations ou lignes intérieures, et d'une manière générale tout ce qui est affecté à l'usage exclusif de l'appartement ou du box-garage pour la distribution de l'eau et de l'électricité et l'évacuation des eaux pluviales et usées, et cela depuis leur branchement sur les canalisations ou lignes communes;
- les parties d'installation de télédistribution et de téléphone se trouvant à l'intérieur de l'appartement, sous réserve de ce qui va être rappelé à la fin de la présente nomenclature sous le titre "Particularité
- les installations de chauffage secondaire spécifiques aux appartements, telles que prises et convecteurs de chauffage, ainsi que les installations propres aux appartements ou box-garages (interrupteurs, prises, douilles, tableaux de fusibles, etc...);
- les installations sanitaires et hygiéniques des cuisines, salles d'eau, water-closets avec leur robinetterie, ainsi que les éléments d'équipement (cuisinières électriques, penderies ou placards);
- les bouches d'entrée et d'extraction d'air;
- et d'une manière générale tout ce qui se trouvera à l'intérieur du local affecté en propriété exclusive et particulière.

Particularités :

- a) Mitoyenneté : sont mitoyens et appartiennent en copropriété aux propriétaires concernés, les murs ou cloisons séparant entre eux deux lots (appartements ou box-garages). Il en est de même des panneaux séparant entre eux les balcons ou loggias des appartements mitoyens.

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

Les murs séparant les "parties privatives" des "parties communes" sont réputés "parties communes".

- b) Servitudes : Il est rappelé qu'aux termes de l'article 4 ci-dessus, auquel il y a lieu de se reporter :
- l'énergie électrique doit être utilisée pour les trois usages (éclairage - chauffage - cuisson des aliments);
 - l'installation de Télédistribution est frappée d'une servitude de cession gratuite.
- c) Interdictions : Certains box-garages comportent un orifice de ventilation. Cet orifice étant réglementairement imposé en vue d'assurer la ventilation permanente de l'immeuble de parkings, il est interdit de l'obstruer ou d'en réduire la surface. En conséquence, les copropriétaires contrevenants supporteront seuls les conséquences résultant de cette interdiction.

La liste des box-garages concernés est donnée ci-après, étant précis que chaque box sera identifié par l'indication de son numéro suivi de la surface de l'orifice, exprimée en mètres carrés :

Parking Nord - 1 niveau : N° 12-0,40/ N° 13-0,20/ N° 14-1,09/ N° 15-1,34/
N° 16-1,34/ N° 17-1,29/ N° 19-0,89/ N° 69-1,78

Parking Sud - Rez-de-Chaussée : N° 17-1,78/ N° 66-5,57
Etage : N° 17-0,89/ N° 18-1,78/ N° 19-0,65/ N° 20-1,34/
N° 69-5,57

2°- Les parties privatives affectées en "Jouissance exclusive et particulière comprennent :

- les parcelles de terrain situées aux pieds des bâtiments (B - C - D - E) telles qu'elles sont limitées sur le plan masse, ci-annexé, et comprises dans les lots comportant la propriété d'un appartement à rez-de-chaussée;
- les clôtures de ces parcelles, constituées de haies vives.

Particularité : Il est précisé que ces parcelles de terrain sont frappées de servitude de cession gratuite, aux termes de l'article 4 auquel il y a lieu de se reporter.

Article 9 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES - COMPOSITION

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires. Elles sont réparties différemment suivant qu'elles appartiennent à l'ensemble des copropriétaires sans exception, ou à des groupes de copropriétaires seulement.

Selon le cas, elles sont dénommées et définies comme suit :

1°- Parties communes générales

Ces parties sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires sans exception.

Elles comprennent notamment :

- l'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties;
- toutes les canalisations souterraines ou aériennes se trouvant hors des bâtiments pour les amenées d'eau, d'électricité, des P. et T., de Télédistribution, ou l'évacuation aux collecteurs publics des eaux pluviales et usées, dans les parties où elles servent à l'usage commun de la totalité des lots;
- les locaux communs à l'ensemble de la copropriété, tels la loge et le logement du Gardien, les locaux collectifs résidentiels et leurs accessoires;
- le matériel commun servant à l'entretien des parties communes générales;
- les compteurs généraux d'eau, d'électricité où qu'ils soient placés, servant à l'alimentation des parties communes générales de l'ensemble immobilier;
- les voies d'accès, parkings visiteurs, ainsi que leur matériel d'éclairage.

Rappel de servitudes :

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 5 ci-dessus auquel il y a lieu de se reporter, les parties communes générales sont frappées de servitudes de passage public et de cession gratuite des terrains d'emprise des espaces libres.

2°- Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires d'un même immeuble, qu'il soit à usage d'habitation ou de parkings sous dalle.

Elles comprennent notamment :

A - Pour les immeubles d'habitation

- les fondations, murs de façade, pignons et refends porteurs, planchers et terrasses et généralement tout ce qui forme l'ossature de l'immeuble, y compris les installations de chauffage électrique primaire intégrées aux planchers;
- les ornements de façade, y compris l'ossature des balcons, loggias, mais non compris les volets, les barres d'appui et garde-corps des balcons qui sont parties privatives;
- les souches d'extraction et gaines de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que leurs accessoires;
- les locaux techniques, locaux vide-ordures, locaux communs servant de remise pour vélos et voitures d'enfants, ainsi que leurs installations sanitaires;
- les portes, les halls d'entrée à rez-de-chaussée ou rez-de-dalle, les circulations, les escaliers et paliers d'étage, les fenêtres se trouvant dans les parties communes, et d'une manière générale, tous les éléments, espaces, dégagements et locaux qui ne sont pas compris dans les parties privées;

- les ascenseurs et toutes les installations en dépendant : machinerie, portes guidés et cages;
- toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes d'alimentation en eau, électricité, P. et T., Télédistribution, ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, de vide-ordures, sauf toutefois les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives;
- les compteurs généraux d'eau et d'électricité spécifiques d'un immeuble;
- les installations d'éclairage, ainsi que tous objets mobiliers et ustensiles destinés à l'usage collectif, se trouvant dans les parties communes.

B - Pour les immeubles de parkings sous dalle

- Les fondations, murs de façade, pignons, poteaux, poutres, dalles plancher, dalle de couverture en terrasse et généralement tout ce qui forme l'ossature du bâtiment;
- les entrées et rampe d'accès, les circulations, les escaliers d'accès à la dalle de couverture en terrasse, et d'une manière générale tous les espaces, dégagements, circulations qui ne sont pas compris dans les parties privées;
- les installations d'éclairage et compteurs d'électricité spécifiques à l'immeuble.

Enfin, et d'une manière générale les parties qui, déclarées communes (générales ou spéciales) par la Loi et les usages en matière de copropriété, ne sont pas déclarées privatives à l'article 8 ci-dessus ou communes au paragraphe 1^{er} ci-dessus.

Article 10 - INDIVISION FORCEE

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

CHAPITRE IV

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - COMPOSITION DES LOTS

Article 11 - DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en Quatre Cent Trente Cinq lots numérotés :

- de 1 à 221 pour les lots situés dans les 5 immeubles à usage d'habitation,
- et de 222 à 435 pour les lots situés dans les deux immeubles de parkings.

Chaque lot comprendra des parties privées (appartement, box-garage ou aire de stationnement) faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière auxquelles seront attachées :

- a) une quote-part indivise, exprimée en Cent millièmes, des parties communes générales définies à l'article 9 - 1^{er};
- b) une quote-part indivise, exprimée en Dix millièmes, des parties communes spéciales définies à l'article 9 - 2^o et affectées à chacun des lots composant un immeuble.

Chacun des lots n^o 45-46-65-66-107-108-131-132-155-156-179-180-200 et 201, comprend en outre, comme il est dit à l'article 8 - 2^o, l'attribution en jouissance exclusive et particulière d'une parcelle de terrain.

Les appartements faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière (lots n^o 1 à 221) sont de 25 types différents, dont la répartition et la composition figurent dans le tableau ci-après.

Type	Nombre	Composition de l'appartement	Surface en m2	
			Habitable	Utile
1 a	5	Une entrée, une pièce studio, une cuisine, une salle de bains WC, rangements	20,33	
1 b	6	Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia et un cellier de	35,67	3,79
2 a	2	Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bain, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un balcon et un cellier de	56,58	2,94
2 b	1	Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements..... ainsi qu'un cellier de	50,45	4,18
2 c	2	Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement, un débarras ainsi qu'un cellier de	57,52	3,99
2 d	5	Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un cellier de	54,80	6,27
2 e	5	Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	56,55	4,51
2 f	6	Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	52,17	3,07
3 a	22	Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia et un cellier de	64,67	2,94
3 b	1	Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un balcon et un cellier de	64,79	2,94
3 c	1	Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un cellier de	67,30	3,38
3 e	1	Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	67,29	4,51
3 f	18	Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	71,08	3,06
4 a	1	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ... ainsi qu'un balcon et un cellier de	78,23	2,94

Type	Nombre	Composition de l'appartement	Surface en m2	
			Habitable	Utile
4 b	18	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un balcon et un cellier de	79,62	2,94
4 c	2	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bain, une toilette, un WC, dégagement, rangement, débarras ainsi qu'un balcon et un cellier de	89,53	3,31
4 e	5	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	81,40	3,06
4 e	18	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	80,37	3,06
4 f	33	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	80,37	3,06
4 g	1	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	80,37	3,06
4 h	16	Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	80,37	3,06
5 a	2	Une entrée, un séjour, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un balcon et un cellier de	88,61	3,38
5 b	16	Une entrée, un séjour, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un balcon et un cellier de	89,43	3,38
5 c	18	Une entrée, un séjour, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains, une toilette, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'une loggia prolongée par un balcon et un cellier de	90,69	3,06
6 a	16	Une entrée, un séjour, cinq chambres, une cuisine, une salle de bains, une toilette, un WC, dégagement et rangements ainsi qu'un balcon et un cellier de	122,89	3,20

Article 12 - TABLEAU DESCRIPTIF DE DIVISION - COMPOSITION DES LOTS

Le tableau descriptif de division qui va suivre comporte 7 colonnes.

- Les numéros de lots sont portés dans la colonne 1.

- La composition des lots est donnée dans les colonnes 2 à 5, étant précisé que les colonnes 2 et 3 sont réservées à l'indication des Types d'appartements et de leur situation donnée par référence à un observateur tournant le dos à la cage d'escalier,

tandis que les box-garages et aires de stationnement seront identifiés par leurs numéros portés dans les colonnes 4 et 5.

- Dans les colonnes 6 et 7 sont indiquées les quotes-parts de copropriété des parties communes (générales et spéciales) affectées à chaque lot.

N ^o du lot	Composition des lots				Quote-part de copropriété des		
	Type	Appartements		Box- garages (numéro) 4	Aires de station- nement (numéro) 5	Parties communes générales 6	Parties communes spéciales 7
		Situation					
1	2	3				6	7
IMMEUBLE "A" Cage d'escalier 1							
1	2 a	Rez-de-chaussée à gauche		-	-	285	171
2	2 a	" à droite		-	-	294	176
3	3 a	" à droite au fond		-	-	335	201
4	3 a	" à gauche au fond		-	-	328	196
5	3 b	Rez-de-dalle à gauche		-	-	345	207
6	4 a	" à droite		-	-	408	244
7	3 a	" à droite au fond		-	-	345	207
8	3 a	" à gauche au fond		-	-	338	202
9	4 b	1er Etage à gauche		-	-	410	246
10	4 b	" " à droite		-	-	418	250
11	3 a	" " à droite au fond		-	-	349	209
12	3 a	" " à gauche au fond		-	-	345	207
13	4 b	2è Etage à gauche		-	-	414	248
14	4 b	" " à droite		-	-	422	253
15	3 a	" " à droite au fond		-	-	352	211
16	3 a	" " à gauche au fond		-	-	349	209
17	4 b	3è Etage à gauche		-	-	428	256
18	4 b	" " à droite		-	-	427	256
19	3 a	" " à droite au fond		-	-	356	213
20	3 a	" " à gauche au fond		-	-	352	211
21	4 b	4è Etage à gauche		-	-	418	250
22	4 b	" " à droite		-	-	427	256
23	3 a	" " à droite au fond		-	-	356	213
24	3 a	" " à gauche au fond		-	-	352	211
25	4b	5è Etage à gauche		-	-	422	253
26	4 b	" " à droite		-	-	431	258
27	3 a	" " à droite au fond		-	-	360	216
28	3 a	" " à gauche au fond		-	-	356	213
29	4 b	6è Etage à gauche		-	-	422	253
30	4 b	" " à droite		-	-	431	258
31	3 a	" " à droite au fond		-	-	360	216
32	3 a	" " à gauche au fond		-	-	356	213
33	4 b	7è Etage à gauche		-	-	425	255
34	4 b	" " à droite		-	-	433	259
35	3 a	" " à droite au fond		-	-	361	216
36	3 a	" " à gauche au fond		-	-	358	214

1	2	3	4	5	6	7
37	4 b	8 ^e Etage à gauche	-	-	427	256
38	4 b	" " à droite	-	-	435	261
39	3 a	" " à droite au fond	-	-	363	217
40	3 a	" " à gauche au fond	-	-	360	216
41	4 b	9 ^e Etage à gauche	-	-	412	247
42	4 b	" " à droite	-	-	420	252
43	3 a	" " à droite au fond	-	-	356	213
44	3 a	" " à gauche au fond	-	-	352	211
						10.000
IMMEUBLE "B" Cage d'escalier 2						
45	2 c	Rez-de-chaussée à gauche	-	-	297	144
46	2 b	" " à droite	-	-	268	130
47	4 c	Rez-de-dalle à gauche	-	-	449	217
48	5 a	" " à droite	-	-	461	223
49	6	1 ^{er} Etage à gauche	-	-	613	296
50	5 b	" " à droite	-	-	470	227
51	6	2 ^e Etage à gauche	-	-	619	299
52	5 b	" " à droite	-	-	474	229
53	6	3 ^e Etage à gauche	-	-	626	302
54	5 b	" " à droite	-	-	479	231
55	6	4 ^e Etage à gauche	-	-	626	302
56	5 b	" " à droite	-	-	479	231
57	6	5 ^e Etage à gauche	-	-	632	305
58	5 b	" " à droite	-	-	484	234
59	6	6 ^e Etage à gauche	-	-	632	305
60	5 b	" " à droite	-	-	484	234
61	6	7 ^e Etage à gauche	-	-	638	308
62	5 b	" " à droite	-	-	489	236
63	6	8 ^e Etage à gauche	-	-	620	300
64	5 b	" " à droite	-	-	473	229
IMMEUBLE "B" Cage d'escalier 3						
65	3 c	Rez-de-chaussée à gauche	-	-	345	167
66	2 c	" " à droite	-	-	296	143
67	5 a	Rez-de-dalle à gauche	-	-	461	223
68	4 c	" " à droite	-	-	449	217
69	5 b	1 ^{er} Etage à gauche	-	-	470	227
70	6	" " à droite	-	-	613	296
71	5 b	2 ^e Etage à gauche	-	-	474	229
72	6	" " à droite	-	-	619	299
73	5 b	3 ^e Etage à gauche	-	-	479	231
74	6	" " à droite	-	-	626	302
75	5 b	4 ^e Etage à gauche	-	-	479	231
76	6	" " à droite	-	-	626	302
77	5 b	5 ^e Etage à gauche	-	-	484	234
78	6	" " à droite	-	-	632	305
79	5 b	6 ^e Etage à gauche	-	-	484	234
80	6	" " à droite	-	-	632	305
81	5 b	7 ^e Etage à gauche	-	-	489	236
82	6	" " à droite	-	-	638	308
83	5 b	8 ^e Etage à gauche	-	-	473	229
84	6	" " à droite	-	-	620	300
						10.000

1	2	3	4	5	6	7
IMMEUBLE "C" Cage d'escalier 4						
85	1 b	Entresol à gauche	-	-	208	73
86	3 e	" à droite	-	-	368	130
87	2 f	Rez-de-dalle à gauche	-	-	300	106
88	4 d	" à droite	-	-	427	151
89	3 f	1er Etage à gauche	-	-	386	136
90	5 c	" " à droite	-	-	481	170
91	3 f	2è Etage à gauche	-	-	390	138
92	5 c	" " à droite	-	-	486	171
93	3 f	3è Etage à gauche	-	-	394	139
94	5 c	" " à droite	-	-	491	173
95	3 f	4è Etage à gauche	-	-	394	139
96	5 c	" " à droite	-	-	491	173
97	3 f	5è Etage à gauche	-	-	398	140
98	5 c	" " à droite	-	-	496	175
99	3 f	6è Etage à gauche	-	-	398	140
100	5 c	" " à droite	-	-	496	175
101	3 f	7è Etage à gauche	-	-	400	141
102	5 c	" " à droite	-	-	498	176
103	3 f	8è Etage à gauche	-	-	402	142
104	5 c	" " à droite	-	-	500	176
105	3 f	9è Etage à gauche	-	-	383	135
106	5 c	" " à droite	-	-	480	169
IMMEUBLE "C" Cage d'escalier 5						
107	2 d	Rez-de-chaussée à gauche	-	-	294	104
108	1 a	" à droite	-	-	121	43
109	2 e	Entresol à gauche	-	-	316	111
110	1 b	" à droite	-	-	207	73
111	4 d	Rez-de-dalle à gauche	-	-	427	151
112	2 f	" à droite	-	-	300	106
113	4 f	1er Etage à gauche	-	-	427	151
114	4 e	" " à droite	-	-	427	151
115	4 f	2è Etage à gauche	-	-	431	152
116	4 e	" " à droite	-	-	431	152
117	4 f	3è Etage à gauche	-	-	436	154
118	4 e	" " à droite	-	-	436	154
119	4 f	4è Etage à gauche	-	-	436	154
120	4 e	" " à droite	-	-	436	154
121	4 f	5è Etage à gauche	-	-	440	155
122	4 e	" " à droite	-	-	440	155
123	4 f	6è Etage à gauche	-	-	440	155
124	4 e	" " à droite	-	-	440	155
125	4 f	7è Etage à gauche	-	-	442	156
126	4 e	" " à droite	-	-	442	156
127	4 f	8è Etage à gauche	-	-	444	157
128	4 e	" " à droite	-	-	444	157
129	4 f	9è Etage à gauche	-	-	425	150
130	4 e	" " à droite	-	-	425	150
IMMEUBLE "C" Cage d'escalier 6						
131	1 a	Rez-de-chaussée à gauche	-	-	121	43
132	2 d	" à droite	-	-	294	104
133	1 b	Entresol à gauche	-	-	208	73
134	2 e	" à droite	-	-	316	111

1	2	3	4	5	6	7
135	2 f	Rez-de-dalle à gauche	-	-	300	106
136	4 d	" à droite	-	-	427	151
137	3 f	1er Etage à gauche	-	-	386	136
138	5 c	" à droite	-	-	474	167
139	3 f	2è Etage à gauche	-	-	390	138
140	5 c	" à droite	-	-	479	169
141	3 f	3è Etage à gauche	-	-	394	139
142	5 c	" à droite	-	-	484	171
143	3 f	4è Etage à gauche	-	-	394	139
144	5 c	" à droite	-	-	484	171
145	3 f	5è Etage à gauche	-	-	398	140
146	5 c	" à droite	-	-	489	173
147	3 f	6è Etage à gauche	-	-	398	140
148	5 c	" à droite	-	-	489	173
149	3 f	7è Etage à gauche	-	-	400	141
150	5 c	" à droite	-	-	491	173
151	3 f	8è Etage à gauche	-	-	402	142
152	5 c	" à droite	-	-	494	174
153	3 f	9è Etage à gauche	-	-	383	135
154	5 c	" à droite	-	-	473	167
						10.000
IMMEUBLE "D" Cage d'escalier 7						
155	2 d	Rez-de-chaussée à gauche	-	-	294	309
156	1 a	" à droite	-	-	121	127
157	2 e	Entresol à gauche	-	-	316	332
158	1 b	" à droite	-	-	208	218
159	4 d	Rez-de-dalle à gauche	-	-	427	449
160	2 f	" à droite	-	-	300	315
161	4 f	1er Etage à gauche	-	-	427	449
162	4 e	" à droite	-	-	427	449
163	4 f	2è Etage à gauche	-	-	431	453
164	4 e	" à droite	-	-	431	453
165	4 f	3è Etage à gauche	-	-	436	459
166	4 e	" à droite	-	-	436	459
167	4 f	4è Etage à gauche	-	-	436	459
168	4 e	" à droite	-	-	436	459
169	4 f	5è Etage à gauche	-	-	440	463
170	4 e	" à droite	-	-	440	463
171	4 f	6è Etage à gauche	-	-	440	463
172	4 e	" à droite	-	-	440	463
173	4 f	7è Etage à gauche	-	-	442	465
174	4 e	" à droite	-	-	442	465
175	4 f	8è Etage à gauche	-	-	444	467
176	4 e	" à droite	-	-	444	467
177	4 f	9è Etage à gauche	-	-	425	447
178	4 e	" à droite	-	-	425	447
						10.000
IMMEUBLE "E" Cage d'escalier 8						
179	1 a	Rez-de-chaussée à gauche	-	-	120	72
180	2 d	" à droite	-	-	291	175
181	1 b	Entresol à gauche	-	-	206	124
182	2 e	" à droite	-	-	312	188

1	2	3	4	5	6	7
183	2 f	Rez-de-dalle à gauche	-	-	282	170
184	4 h	1er Etage à gauche	-	-	402	242
185	4 g	" " à droite	-	-	423	255
186	4 h	2è Etage à gauche	-	-	427	257
187	4 f	" " à droite	-	-	427	257
188	4 h	3è Etage à gauche	-	-	431	259
189	4 f	" " à droite	-	-	431	259
190	4 h	4è Etage à gauche	-	-	431	259
191	4 f	" " à droite	-	-	431	259
192	4 h	5è Etage à gauche	-	-	436	262
193	4 f	" " à droite	-	-	436	262
194	4 h	6è Etage à gauche	-	-	436	262
195	4 f	" " à droite	-	-	436	262
196	4 h	7è Etage à gauche	-	-	440	265
197	4 f	" " à droite	-	-	440	265
198	4 h	8è Etage à gauche	-	-	421	253
199	4 f	" " à droite	-	-	421	253
IMMEUBLE "E" Cage d'escalier 9						
200	2 d	Rez-de-chaussée à gauche	-	-	291	175
201	1 a	" " à droite	-	-	120	72
202	2 e	Entresol à gauche	-	-	312	188
203	1 b	" " à droite	-	-	206	124
204	4 d	Rez-de-dalle à gauche	-	-	423	255
205	2 f	" " à droite	-	-	297	180
206	4 f	1er Etage à gauche	-	-	423	255
207	4 h	" " à droite	-	-	423	255
208	4 f	2è Etage à gauche	-	-	427	257
209	4 h	" " à droite	-	-	427	257
210	4 f	3è Etage à gauche	-	-	431	259
211	4 h	" " à droite	-	-	431	259
212	4 f	4è Etage à gauche	-	-	431	259
213	4 h	" " à droite	-	-	431	259
214	4 f	5è Etage à gauche	-	-	436	262
215	4 h	" " à droite	-	-	436	262
216	4 f	6è Etage à gauche	-	-	436	262
217	4 h	" " à droite	-	-	436	262
218	4 f	7è Etage à gauche	-	-	440	265
219	4 h	" " à droite	-	-	440	265
220	4 f	8è Etage à gauche	-	-	421	254
221	4 h	" " à droite	-	-	421	254
						10.000
IMMEUBLE de Parkings sous dalle "NORD"						
222	-	-	1	-	22	84
223	-	-	2	-	42	160
224	-	-	3	-	42	160
225	-	-	4	-	42	160
226	-	-	5	-	42	160
227	-	-	6	-	42	160
228	-	-	7	-	42	160
229	-	-	8	-	44	169
230	-	-	9	-	44	169
231	-	-	10	-	39	149
232	-	-	11	-	39	149
233	-	-	12	-	47	179

1	2	3	4	5	6	7
234	-	-	13	-	37	141
235	-	-	14	-	37	141
236	-	-	15	-	37	141
237	-	-	16	-	37	141
238	-	-	17	-	37	141
239	-	-	18	-	37	141
240	-	-	19	-	37	141
241	-	-	20	-	37	141
242	-	-	21	-	37	141
243	-	-	22	-	37	141
244	-	-	23	-	37	179
245	-	-	24	-	37	141
246	-	-	25	-	37	141
247	-	-	26	-	37	141
248	-	-	27	-	37	141
249	-	-	28	-	37	141
250	-	-	29	-	37	141
251	-	-	30	-	37	141
252	-	-	31	-	37	141
253	-	-	32	-	37	141
254	-	-	33	-	37	141
255	-	-	34	-	37	141
256	-	-	35	-	37	141
257	-	-	36	-	37	141
258	-	-	37	-	37	141
259	-	-	38	-	37	141
260	-	-	39	-	37	141
261	-	-	40	-	47	179
262	-	-	41	-	37	141
263	-	-	42	-	37	141
264	-	-	43	-	37	141
265	-	-	44	-	37	141
266	-	-	45	-	37	141
267	-	-	46	-	37	141
268	-	-	47	-	37	141
269	-	-	48	-	37	141
270	-	-	49	-	37	141
271	-	-	50	-	37	141
272	-	-	51	-	44	169
273	-	-	52	-	37	141
274	-	-	53	-	37	141
275	-	-	54	-	37	141
276	-	-	55	-	37	141
277	-	-	56	-	37	141
278	-	-	57	-	37	141
279	-	-	58	-	37	141
280	-	-	59	-	37	141
281	-	-	60	-	37	141
282	-	-	61	-	37	141
283	-	-	62	-	37	141
284	-	-	63	-	37	141
285	-	-	64	-	37	141
286	-	-	65	-	37	141
287	-	-	66	-	37	141
288	-	-	67	-	37	141
289	-	-	68	-	37	141
290	-	-	69	-	37	141

10.000

1	2	3	4	5	6	7
		<u>IMMEUBLE de Parkings sous dalle "SUD"</u>				
		<u>Rez-de-chaussée</u>				
291	-	-	1	-	42	76
292	-	-	2	-	18	33
293	-	-	3	-	42	76
294	-	-	4	-	42	76
295	-	-	5	-	18	33
296	-	-	6	-	42	76
297	-	-	7	-	42	76
298	-	-	8	-	42	76
299	-	-	9	-	42	76
300	-	-	10	-	43	79
301	-	-	11	-	43	79
302	-	-	12	-	43	79
303	-	-	13	-	44	80
304	-	-	14	-	47	86
305	-	-	15	-	47	86
306	-	-	16	-	43	79
307	-	-	17	-	38	70
308	-	-	18	-	37	67
309	-	-	19	-	37	67
310	-	-	20	-	37	67
311	-	-	21	-	37	67
312	-	-	22	-	37	67
313	-	-	23	-	37	67
314	-	-	24	-	37	67
315	-	-	25	-	37	67
316	-	-	26	-	37	67
317	-	-	27	-	37	67
318	-	-	28	-	37	67
319	-	-	29	-	37	67
320	-	-	30	-	37	67
321	-	-	31	-	37	67
322	-	-	32	-	37	67
323	-	-	33	-	37	67
324	-	-	34	-	38	70
325	-	-	35	-	37	67
326	-	-	36	-	37	67
327	-	-	37	-	37	67
328	-	-	38	-	37	67
329	-	-	39	-	37	67
330	-	-	40	-	37	67
331	-	-	41	-	37	67
332	-	-	42	-	37	67
333	-	-	43	-	37	67
334	-	-	44	-	37	67
335	-	-	45	-	37	67
336	-	-	46	-	37	67
337	-	-	47	-	37	67
338	-	-	48	-	37	67
339	-	-	49	-	37	67
340	-	-	50	-	43	79
341	-	-	51	-	42	76
342	-	-	52	-	18	33
343	-	-	53	-	42	76
344	-	-	54	-	42	76

1	2	3	4	5	6	7
345	-	-	55	-	18	33
346	-	-	56	-	42	76
347	-	-	57	-	42	76
348	-	-	58	-	42	76
349	-	-	59	-	42	76
350	-	-	60	-	15	27
351	-	-	61	-	15	27
352	-	-	62	-	22	40
353	-	-	63	-	37	67
354	-	-	64	-	37	67
355	-	-	65	-	37	67
356	-	-	-	66	18	33
357	-	-	67	-	42	76
358	-	-	68	-	42	76
359	-	-	69	-	18	33
360	-	-	70	-	42	76
<u>IMMEUBLE de Parkings sous dalle "SUD"</u>						
<u>Etage</u>						
361	-	-	1	-	42	76
362	-	-	2	-	42	76
363	-	-	3	-	42	76
364	-	-	4	-	42	76
365	-	-	5	-	42	76
366	-	-	6	-	42	76
367	-	-	7	-	42	76
368	-	-	8	-	42	76
369	-	-	9	-	42	76
370	-	-	10	-	42	76
371	-	-	11	-	42	76
372	-	-	12	-	42	76
373	-	-	13	-	43	79
374	-	-	14	-	43	79
375	-	-	15	-	43	79
376	-	-	16	-	43	79
377	-	-	17	-	39	71
378	-	-	18	-	39	71
379	-	-	19	-	37	67
380	-	-	20	-	24	44
381	-	-	21	-	43	79
382	-	-	22	-	37	67
383	-	-	23	-	37	67
384	-	-	24	-	37	67
385	-	-	25	-	37	67
386	-	-	26	-	37	67
387	-	-	27	-	37	67
388	-	-	28	-	37	67
389	-	-	29	-	37	67
390	-	-	30	-	37	67
391	-	-	31	-	37	67
392	-	-	32	-	37	67
393	-	-	33	-	37	67
394	-	-	34	-	37	67
395	-	-	35	-	37	67
396	-	-	36	-	37	67
397	-	-	37	-	37	67
398	-	-	38	-	37	67

1	2	3	4	5	6	7
399	-	-	39	-	37	67
400	-	-	40	-	37	67
401	-	-	41	-	37	67
402	-	-	42	-	37	67
403	-	-	43	-	37	67
404	-	-	44	-	37	67
405	-	-	45	-	37	67
406	-	-	46	-	37	67
407	-	-	47	-	37	67
408	-	-	48	-	37	67
409	-	-	49	-	42	76
410	-	-	50	-	42	76
411	-	-	51	-	42	76
412	-	-	52	-	42	76
413	-	-	53	-	42	76
414	-	-	54	-	42	76
415	-	-	55	-	42	76
416	-	-	56	-	42	76
417	-	-	57	-	42	76
418	-	-	58	-	42	76
419	-	-	59	-	42	76
420	-	-	60	-	42	76
421	-	-	61	-	42	76
422	-	-	62	-	42	76
423	-	-	63	-	42	76
424	-	-	64	-	42	76
425	-	-	65	-	42	76
426	-	-	66	-	37	67
427	-	-	67	-	37	67
428	-	-	68	-	37	67
429	-	-	-	69	28	33
430	-	-	70	-	42	76
431	-	-	71	-	42	76
432	-	-	72	-	42	76
433	-	-	73	-	42	76
434	-	-	74	-	42	76
435	-	-	75	-	42	76
					100.000	10.000

CHAPITRE V

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 13 - DISPOSITIONS GENERALES

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres copropriétaires des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre, dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses locaux, sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

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

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

Article 14 - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES" RECUES A TITRE DE PROPRIETE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée telle qu'elle est définie à l'article 8, le droit d'en jouir et de disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires, et de se conformer aux stipulations ci-après :

1° - Occupation

Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés que bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonne vie et moeurs.

Usage professionnel :

Il ne pourra être exercé aucune activité commerciale, artisanale ou une profession libérale transmissible à autrui sous forme de cession de fonds, de charge ou de cabinet.

L'utilisation des appartements à usage professionnel par des membres d'une profession libérale n'entrant pas dans la définition ci-dessus, sera toutefois permise dans la mesure où celle-ci ne sera pas incompatible avec la bonne tenue de l'immeuble et où les appareils qui seraient utilisés pour l'exercice de la profession ne provoqueraient aucune gêne quelconque, diurne ou nocturne, notamment par le bruit, les vibrations, les odeurs, les parasites électriques, mais le tout sous réserve des prescriptions concernant l'utilisation des locaux bénéficiant de la législation des habitations à loyers modérés sur l'accession à la propriété.

En conséquence, les propriétaires qui contreviendraient aux prescriptions légales concernant l'utilisation des locaux bénéficiant de tels avantages ou qui accompliraient un acte ou prendraient une disposition susceptible d'en faire perdre le bénéfice pour leurs locaux, en supporteraient seuls les conséquences et auraient l'exclusive responsabilité des pénalités encourues et des restitutions à faire, s'il y avait lieu, ainsi que de l'exigibilité du prêt obtenu pour la construction.

Aucun appartement ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de professeur de diction, chant, musique, gymnastique, de musicien ou de chanteur, ou qui ferait de la musique ou du chant à la manière d'un professionnel, à moins d'y avoir été autorisé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Quiconque se trouvera dans l'incertitude quant à la possibilité pour lui d'exercer une profession libérale dans son appartement, sans infraction aux conditions ci-dessus pourra, afin de se prémunir contre toutes contestations ultérieures, soumettre son projet avant son installation au Syndic de l'immeuble. Celui-ci convoquera dans les vingt jours qui suivront, l'assemblée des copropriétaires qui statuera sur l'autorisation ou le refus.

L'affectation à usage professionnel, dans les conditions prévues ci-dessus, ne pourra avoir lieu qu'après obtention par l'intéressé des autorisations administratives nécessaires.

2°- Déclassement

L'affectation à un autre usage d'un local d'habitation, même si cet usage est permis par le présent règlement ou s'il reçoit l'agrément de l'assemblée, au cas prévu sous le titre précédent, ne pourra avoir lieu qu'après obtention par l'intéressé, de l'autorisation prescrite par les mesures législatives et administratives en vigueur.

3°- Plaques indicatrices

Chacun pourra placer sur la porte de son appartement et sur sa boîte aux lettres, une plaque indiquant ses nom, prénoms et activité. Ces plaques seront d'un modèle uniforme, arrêté par le Syndic.

Aucune enseigne ne pourra être installée à l'extérieur (façade, fenêtre, loggias).

4°- Animaux

Les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits.

La présence d'animaux domestiques courants, chiens, chats, oiseaux, est tolérée à condition de ne causer aucune gêne aux autres copropriétaires et à ne donner lieu à aucune réclamation justifiée de leur part.

Les animaux ainsi tolérés ne devront pas errer dans les parties communes et devront être tenus en laisse ou transportés pendant la traversée des parties communes.

Tout dégât ou dégradations qu'ils pourront commettre seront à la charge de leur maître.

5°- Ventilations mécaniques

Il est créé au profit de la copropriété, une servitude d'accès aux locaux dans lesquels se trouvent les trappes de ventilation mécanique. Les propriétaires de ces locaux devront donner aux employés chargés de l'entretien, libre accès à ces trappes, et souffrir les visites et l'éventuelle réparation des conduits.

Il est interdit de brancher sur lesdites ventilations des tuyaux d'évacuation des gaz brûlés par tous les appareils fonctionnant avec des combustibles solides, liquides ou gazeux.

6°- Vol

Pour le cas de vol dans les locaux privés, chaque copropriétaire, sans s'interdire toutes poursuites à l'encontre des auteurs, renonce par son adhésion au présent règlement, à exercer aucun recours en responsabilité contre les autres copropriétaires, le Syndic ou les préposés de la copropriété. Chacun fera son affaire personnelle de la souscription d'une assurance contre ce risque.

Semblable renonciation à recours devra être exigée éventuellement par le copropriétaire, de son locataire, à peine de prendre à son compte le recours qui pourrait être exercé par ce dernier.

7°- Travaux à supporter

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées appartenant aux autres copropriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable; ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter des réparations ou travaux.

Ils feront leur affaire personnelle du déplacement de leur mobilier.

En outre, si des aménagements intérieurs masquant les installations ou canalisations communes devaient être déplacés pour l'entretien ou la réparation desdites installations ou canalisations, les frais de dépose et de remise en état seraient à la charge du copropriétaire intéressé.

8°- Règlementation générale - Règlements - Usages

L'exécution de tous règlements généraux d'hygiène de ville ou de police est obligatoire pour tous.

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, la propreté, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Ainsi, il est formellement interdit :

- de casser du bois ou du charbon dans les appartements;
- de déposer des objets sur les appuis de fenêtres ou de garde-corps des balcons, à l'exception des pots ou bacs à fleurs, spécialement assujettis;
- d'étendre du linge, des tapis ou tentures aux fenêtres et balcons;
- de vider dans les tuyaux d'évacuation des eaux chargées de matières épaisses susceptibles d'occasionner des engorgements;
- d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risquera de se produire;
- de jeter dans les vide-ordures des cendres chaudes, des matières explosives ou inflammables, des objets susceptibles de les obstruer ou de les détériorer;
- d'avoir dans les appartements, dans les garages et dans les locaux communs, des produits dangereux ou explosifs.

9°- Entretien

Les portes donnant accès aux parties privées (appartements, garages), les fenêtres, persiennes, devront être entretenues et maintenues en bon état par les propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leur peinture fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

10°- Particularité concernant les façades

La constitution des façades en coques polyester renfermant un matériau isolant exclut tout percement ou scellement. Toutes les fixations sur ces éléments devront s'effectuer par collage.

Article 15 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES AFFECTÉES A TITRE DE JOUISSANCE EXCLUSIVE ET PARTICULIÈRE

Chacun des copropriétaires, propriétaires de logements à rez-de-chaussée aura, en ce qui concerne la parcelle de terrain qui lui sera attribuée en jouissance exclusive et particulière, le droit d'en jouir comme d'une chose lui appartenant, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires et de se conformer et de se soumettre aux stipulations ci-après :

1°- Utilisation des parcelles

Les parcelles de terrain ne pourront en aucun cas être utilisées à d'autres fins que celles de jardin d'agrément.

A cet effet :

a) sont formellement prohibés :

- toutes cultures potagères,
- toutes constructions de quelque nature que ce soit (abri de jardin, poulailler, clapier, niche à chien, baraquement, etc ...),
- tous panneaux ou affiches publicitaires, sous quelque forme ou en quelque endroit que ce soit.

Et ce, à peine pour l'attributaire qui contreviendrait à ces prohibitions d'être contraint par toutes voies de droit à l'enlèvement ou à la démolition de la construction ou de la plantation incriminée, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

b) Il ne pourra y être effectué d'autres plantations que celles de gazon et d'arbustes d'ornement. Toutefois, la plantation d'arbres pourra être autorisée par le Syndic de copropriété à condition que ces arbres ne puissent en aucun cas atteindre une hauteur supérieure à 2 m,50 et que leur implantation ne puisse jamais nuire aux copropriétaires voisins. En cas de refus d'autorisation, le Syndic n'est pas tenu de justifier de sa décision.

c) L'attributaire d'une parcelle de terrain ne pourra consacrer plus de 20 % de la superficie de la parcelle à des dallages.

2°- Obligations

Chaque attributaire aura la charge :

a) d'entretenir avec soin sa parcelle de terrain, les engazonnements qui auraient été faits ainsi que les haies vives qui la délimitent.

b) de rabattre, par une taille annuelle, les haies vives à une hauteur maximale de un mètre.

c) de pourvoir au remplacement des sujets morts des haies vives.

3°- Servitudes

Dans tous les cas où cela sera nécessaire pour l'entretien, la réparation ou la conservation des immeubles, les attributaires devront souffrir sans indemnité l'accès des parcelles de terrain et leur occupation par les architectes, techniciens, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter des travaux. Ils ne pourront en aucun cas arguer de la présence de végétaux mis en place par leurs soins pour s'opposer au passage des personnes désignées ci-dessus et à l'élévation d'échafaudage.

En outre, ces parcelles, tout comme l'ensemble des espaces libres de l'ensemble immobilier, sont grevés d'une servitude de passage public relatée à l'article 5 du présent règlement.

4°- Cession gratuite des parcelles

L'attribution de ces parcelles en jouissance n'a lieu qu'à titre précaire et les attributaires ne pourront s'opposer à leur cession gratuite, conformément aux dispositions prévues au cahier des prescriptions spéciales d'urbanisme rappelé à l'article 5 du présent règlement.

Article 16 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle au droit des autres copropriétaires, et se conformera aux stipulations ci-après :

1°- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté; il ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires et après obtention des autorisations administratives nécessaires.

Tous écritaux, pancartes, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et décorations extérieures sont interdits, sauf obligation légale ou décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires prise dans les conditions définies à l'alinéa précédent.

2°- Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Les ordures ne pouvant être éliminées par le vide-ordures devront être descendues par l'escalier et déposées dans les locaux vide-ordures, le matin avant huit heures.

3°- Les stipulations du paragraphe 4 de l'article 14 ci-dessus qui ont trait à l'usage des parties privatives, seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Il y sera notamment interdit :

- d'y laisser séjourner des objets quelconques (vélos, voitures d'enfants, meubles, caisses, etc ...) sauf dans les locaux prévus à cet usage;
- d'y effectuer des travaux domestiques ou ménagers;
- d'y installer à demeure quelque objet que ce soit;
- de les utiliser comme supports d'installations individuelles.

4°- Toute transformation totale ou partielle des garages en atelier de réparation est absolument interdite, ainsi que tout dépôt d'hydrocarbures.

La projection, dans les canalisations menant à l'égout, des produits ou matières inflammables ou dangereuses est absolument interdite.

5°- Les espaces verts sont réservés aux copropriétaires, leurs enfants et à leurs invités; les plantations et équipements placés sous leur sauvegarde, devront être respectés. Tout dommage causé par un copropriétaire, ses enfants ou invités, devra être réparé par le copropriétaire, tenu pour responsable de ses enfants ou invités.

6°- L'installation d'antennes individuelles de radio ou de télévision est interdite. Les bâtiments seront raccordés au réseau général de télédiffusion de la Ville Nouvelle de MARNE-LA-VALLEE. Tous les dispositifs particuliers sont formellement interdits.

7°- Aucun copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

8°- Les pièces (water-closets, salles de bains, rangements) disposées en position centrale, ne devront renfermer aucun appareil de chauffage, de cuisson, etc ... brûlant par quelque moyen que ce soit, un combustible solide, liquide ou gazeux. L'utilisation de gaz propane ou butane est formellement prohibée pour tous usages y compris la cuisson des aliments, celle-ci devant être exclusivement réalisée à partir d'appareils de cuisson électriques.

9°- Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux autres copropriétaires, être en contravention avec les règlements généraux de police, ou nuire à l'esthétique du groupe d'immeubles.

10°- Les propriétaires des appartements situés aux derniers étages, ni aucun des autres copropriétaires n'auront le droit de surélever, ni faire construire sur les terrasses ou toute autre partie commune, même temporairement, sans se conformer aux stipulations prévues à l'article 72 ci-après.

11°- Aucun copropriétaire ne pourra pratiquer d'ouvertures nouvelles dans les parties communes même au rez-de-chaussée.

12°- Les locaux communs servant de remise à vélos et voitures d'enfants en cours d'utilisation sont exclusivement réservés à cet usage; aucune motocyclette, scooter, cycles à moteur ou autre objet, ne pourra y être remisé.

Aucune redevance ne sera perçue pour l'usage de ce local.

Nul ne pourra élever de réclamation s'il ne peut y remiser ses vélo ou voiture d'enfant, faute de place.

13°- En cas d'arrêt dans le fonctionnement du chauffage collectif, des minuteriers ou de quelque autre service commun que ce soit, et quelles qu'en soient les causes, les copropriétaires ne pourront exercer aucun recours contre le Syndicat et prétendre à une indemnisation quelconque.

14°- Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des copropriétaires en cas de vol ou de détériorations d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes.

15°- D'une façon générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever le groupe d'immeubles, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de l'urbanisme, du permis de construire et de la situation naturelle des lieux.

16°- L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, à condition que les nouvelles prescriptions ne soient pas en contradiction avec les obligations et servitudes découlant de la convention de cession des terrains de la Z.A.C. de NOISY-EST et des documents y annexés.

17°- Particularités concernant les locaux collectifs résidentiels

Les locaux collectifs résidentiels réalisés seront mis à la disposition de l'association technique pour le développement et l'animation de la zone d'aménagement de NOISY-EST dite "A.T.A.N.", laquelle est chargée en collaboration avec l'Etablissement Public d'aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE-LA-VALLÉE et la commune de NOISY-LE-GRAND, de la mise en place des services publics, organismes et associations à vocations sociale, éducative ou culturelle.

La mise à disposition des locaux collectifs résidentiels fera l'objet d'une convention passée avec l'A.T.A.N. pour une durée prenant fin au plus tard le 31 Décembre 1979.

CHAPITRE VI

LES CHARGES

Article 17 - Les dispositions du présent chapitre vont définir les différentes catégories de charges incombant aux copropriétaires, qui seront de deux ordres :

- individuelles
- communes

Article 18 - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront. Comme tel, il sera tenu aux réparations et au remplacement, le cas échéant, de tout ce qui constitue sa propriété privée suivant la définition qui en a été donnée à l'article 8 ci-dessus.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux murs de refend et gros murs, pour tout ce qui concerne la partie se trouvant à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il contractera personnellement à raison des choses qui seront sa propriété. Il paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom, en raison de son droit de propriété.

Les redevances de locations, les frais de remplacement et d'entretien de tous compteurs affectés aux besoins des locaux privés, ainsi que les consommations individuelles d'électricité, pour usage domestique ou pour chauffage secondaire des logements, déterminés par les compteurs divisionnaires, seront à la charge de chaque copropriétaire.

En ce qui concerne les parties affectées en jouissance exclusive et particulière et définies à l'article 8-2° ci-dessus, chaque attributaire de ces parties sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs à l'exécution des obligations prévues à l'article 15 ci-dessus.

Article 19 - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Chaque copropriétaire sera tenu de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilisation que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Il est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans son lot.

La livraison des immeubles devant s'échelonner dans le temps, les charges de copropriété seront imputées prorata temporis aux occupants des logements au fur et à mesure de la livraison des lots.

Les différentes catégories de charges sont énumérées ci-après et réparties par dix millièmes suivant un tableau figurant à l'article 20 et comprenant

Colonne 1 : Toutes les charges qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires d'appartements, de box ou parkings, sans exception, c'est-à-dire afférentes :

- au sol de toutes les parties communes, voirie, parking, dalle parking paysagée;

- aux locaux du logement gardien et de la loge gardien, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble C cage n° 4, y compris tous les objets mobiliers et ustensiles nécessaires au service du groupe d'immeubles;

- aux locaux des services communs à l'ensemble de la copropriété;

- aux locaux collectifs résidentiels;

- aux consommations d'eau et d'électricité nécessaires à l'éclairage, au chauffage et à l'entretien des parties communes à l'ensemble du groupe d'immeubles;

- aux canalisations et branchements généraux d'assainissement d'eau, d'électricité entre les collecteurs de la Z.A.C. et les branchements particuliers à chaque immeuble;

- au fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic, les primes d'assurance, les impôts, les salaires de gardien et des préposés à l'entretien, ainsi que les accessoires de ces salaires.

Colonne 2 : Toutes les charges communes à l'ensemble des copropriétaires, propriétaires d'appartements et afférentes :

- aux dépenses de chauffage primaire des logements;

- aux dépenses d'entretien du réseau de télédistribution, suivant les modalités qui auront déterminées par l'Etablissement Public d'Aménagement de MARNE-LA-VALLEE;

- à la consommation d'eau des logements;
- aux dépenses d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée.

Colonne 3 : Toutes les charges désignées ci-après afférentes aux parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même immeuble d'habitation ou de parkings et au Syndicat des copropriétaires pris en qualité de propriétaire des locaux (loge et logement) de gardien situés immeuble C et des locaux collectifs résidentiels;

- les fondations, murs de façade et de pignons, refends, les planchers, la terrasse de couverture et son étanchéité, et d'une façon générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment;
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées, mais non les enduits et revêtements de ces murs à l'intérieur de chaque lot;
- les ornements extérieurs des façades et pignons, y compris les garde-corps, mais non compris les fermetures existantes à rez-de-chaussée ou qui pourraient être posées aux étages, lesquelles demeurent partie privée;
- les canalisations d'eau, d'électricité, de télédistribution constituant les branchements particuliers de chacun des immeubles et compris entre les canalisations générales et les branchements individuels de chacun des lots;
- les gaines de ventilation mécanique contrôlée, les gaines vide-ordures, ainsi que leurs accessoires de vidage et de réception;
- les halls d'entrée et escaliers desservant les étages d'un même immeuble, les paliers d'étages, les locaux vide-ordures et locaux communs de l'immeuble;
- les éléments d'éclairage commun (spots, minuterie, etc...), les accessoires (boîtes à lettres, tableau d'affichage) et généralement tous les objets mobiliers et ustensiles se trouvant dans les parties communes et destinées à l'usage collectif de chaque immeuble;
- aux consommations d'électricité nécessaires à l'éclairage des parties communes de l'immeuble.

Colonne 4 : Toutes les charges communes aux copropriétaires d'une même cage d'escalier et afférentes aux dépenses de fonctionnement et d'entretien de l'ascenseur desservant cette cage.

Article 20 - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Il est établi, ci-après, un tableau de répartition des charges communes de la copropriété. Il comprend, outre l'indication du numéro et de la nature de chaque lot, les quatre colonnes définies à l'article 19.

Les colonnes 1 et 2 totalisent chacune CENT MILLE tantièmes de répartition. Dans la colonne 3, chaque immeuble en totalise DIX MILLE; de même, dans la colonne 4, chaque cage d'escalier en totalise DIX MILLE.

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
IMMEUBLE "A" Cage d'escalier 1					
1	Appartement	285	310	171	91
2	"	294	320	176	91
3	"	335	365	201	121
4	"	328	357	196	121
5	"	345	376	207	121
6	"	408	444	244	151
7	"	345	376	207	121
8	"	338	368	202	121
9	"	410	446	246	181
10	"	418	455	250	181
11	"	349	380	209	151
12	"	345	376	207	151
13	"	414	451	248	211
14	"	422	459	253	211
15	"	352	383	211	151
16	"	349	380	209	151
17	"	428	466	256	242
18	"	427	465	256	242
19	"	356	388	213	181
20	"	352	383	211	181
21	"	418	455	250	242
22	"	427	465	256	242
23	"	356	388	213	211
24	"	352	383	211	211
25	"	422	459	253	272
26	"	431	469	258	272
27	"	360	392	216	211
28	"	356	388	213	211
29	"	422	459	253	302
30	"	431	469	258	302
31	"	360	392	216	242
32	"	356	388	213	242
33	"	425	463	255	332
34	"	433	471	259	332
35	"	361	393	216	272
36	"	358	390	214	272
37	"	427	465	256	363
38	"	435	474	261	363
39	"	363	395	217	272
40	"	360	392	216	272
41	"	412	448	247	393
42	"	420	457	252	393
43	"	356	388	213	302
44	"	352	383	211	302
				<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
				*****	*****
IMMEUBLE "B" Cage d'escalier 2					
45	Appartement	297	323	144	150
46	"	268	292	130	150
47	"	449	489	217	251
48	"	461	501	223	302
	A reporter...	<u>18.168</u>	<u>19.779</u>	<u>714</u>	<u>853</u>

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports...	18.168	19.779	714	853
49	Appartement	613	667	296	402
50	"	470	512	227	352
51	"	619	674	299	452
52	"	474	516	229	402
53	"	626	681	302	553
54	"	479	521	231	452
55	"	626	681	302	603
56	"	479	521	231	503
57	"	632	688	305	653
58	"	484	527	234	553
59	"	632	688	305	704
60	"	484	527	234	603
61	"	638	695	308	754
62	"	489	532	236	653
63	"	620	675	300	804
64	"	473	515	229	704
					<u>10.000</u>

IMMEUBLE "B" Cage d'escalier 3					
65	Appartement	345	376	167	200
66	"	296	322	143	150
67	"	461	501	223	300
68	"	449	489	217	250
69	"	470	512	227	350
70	"	613	667	296	400
71	"	474	516	229	400
72	"	619	674	299	450
73	"	479	521	231	450
74	"	626	681	302	550
75	"	479	521	231	500
76	"	626	681	302	600
77	"	484	527	234	550
78	"	632	688	305	650
79	"	484	527	234	600
80	"	632	688	305	700
81	"	489	532	236	650
82	"	638	694	308	750
83	"	473	515	229	700
84	"	620	675	300	800
				<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
				*****	*****
IMMEUBLE "C" Cage d'escalier 4					
85	Appartement	208	226	73	56
86	"	368	401	130	225
87	"	300	327	106	169
88	"	427	465	151	281
89	"	386	420	136	281
90	"	481	524	170	393
91	"	390	425	138	281
92	"	486	529	171	449
93	"	394	429	139	337
94	"	491	534	173	506
95	"	394	429	139	393
	A reporter ...	<u>41.720</u>	<u>45.415</u>	<u>1.526</u>	<u>3.371</u>

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports	41.720	45.415	1.526	3.371
96	Appartement	491	534	173	562
97	"	398	433	140	393
98	"	496	540	175	618
99	"	398	433	140	449
100	"	496	540	175	674
101	"	400	435	141	506
102	"	498	542	176	730
103	"	402	438	142	506
104	"	500	544	176	787
105	"	383	417	135	562
106	"	480	523	169	842
					<u>10.000</u>

IMMEUBLE "C" Cage d'escalier 5					
107	Appartement	294	320	104	163
108	"	121	131	43	54
109	"	316	344	111	163
110	"	207	225	73	54
111	"	427	465	151	273
112	"	300	327	106	163
113	"	427	465	151	326
114	"	427	465	151	326
115	"	431	469	152	380
116	"	431	469	152	380
117	"	436	475	154	435
118	"	436	475	154	435
119	"	436	475	154	435
120	"	436	475	154	435
121	"	440	479	155	489
122	"	440	479	155	489
123	"	440	479	155	543
124	"	440	479	155	543
125	"	442	481	156	598
126	"	442	481	156	598
127	"	444	483	157	652
128	"	444	483	157	652
129	"	425	463	150	707
130	"	425	463	150	707
					<u>10.000</u>

IMMEUBLE "C" Cage d'escalier 6					
131	Appartement	121	131	43	55
132	"	294	320	104	166
133	"	208	226	73	55
134	"	316	344	111	166
135	"	300	327	106	166
136	"	427	465	151	276
137	"	386	420	136	276
138	"	474	516	167	387
139	"	390	425	138	276
140	"	479	521	169	442
141	"	394	429	139	331
142	"	484	527	171	497
143	"	394	429	139	387
		<u>60.836</u>	<u>66.224</u>	<u>8.271</u>	<u>3.480</u>
	A reporter ...				

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports ...	60.836	66.224	8.271	3.480
144	Appartement	484	527	171	552
145	"	398	433	140	387
146	"	489	532	173	608
147	"	398	433	140	441
148	"	489	532	173	666
149	"	400	435	141	497
150	"	491	534	173	718
151	"	402	438	142	497
152	"	494	538	174	773
153	"	383	417	135	552
154	"	473	515	167	829
				<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
				=====	=====
IMMEUBLE "D" Cage d'escalier 7					
155	Appartement	294	320	309	163
156	"	121	131	127	54
157	"	316	344	332	163
158	"	208	226	218	54
159	"	427	465	449	273
160	"	300	327	315	163
161	"	427	465	449	326
162	"	427	465	449	326
163	"	431	469	453	380
164	"	431	469	453	380
165	"	436	475	459	435
166	"	436	475	459	435
167	"	436	475	459	435
168	"	436	475	459	435
169	"	440	479	463	489
170	"	440	479	463	489
171	"	440	479	463	543
172	"	440	479	463	543
173	"	442	481	465	598
174	"	442	481	465	598
175	"	444	483	467	652
176	"	444	483	467	652
177	"	425	463	447	707
178	"	425	463	447	707
				<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
				=====	=====
IMMEUBLE "E" Cage d'escalier 8					
179	Appartement	120	131	72	65
180	"	291	316	175	196
181	"	206	224	124	65
182	"	312	340	188	196
183	"	282	307	170	196
184	"	402	438	242	392
185	"	423	460	255	392
186	"	427	465	257	458
187	"	427	465	257	458
188	"	431	469	259	523
189	"	431	469	259	523
190	"	431	469	259	523
	A reporter ...	<u>79.428</u>	<u>86.462</u>	<u>2.517</u>	<u>3.987</u>

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports	79.428	86.462	2.517	3.987
191	Appartement	431	469	259	523
192	"	436	475	262	588
193	"	436	475	262	588
194	"	436	475	262	654
195	"	436	475	262	654
196	"	440	479	265	719
197	"	440	479	265	719
198	"	421	458	253	784
199	"	421	458	253	784
					10.000
					=====
IMMEUBLE "E" Cage d'escalier 9					
200	Appartement	291	317	175	190
201	"	120	131	72	63
202	"	312	340	188	190
203	"	206	224	124	63
204	"	423	460	255	316
205	"	297	323	180	190
206	"	423	460	255	380
207	"	423	460	255	380
208	"	427	465	257	443
209	"	427	465	257	443
210	"	431	469	259	506
211	"	431	469	259	506
212	"	431	469	259	506
213	"	431	469	259	506
214	"	436	475	262	570
215	"	436	475	262	570
216	"	436	475	262	633
217	"	436	475	262	633
218	"	440	479	265	696
219	"	440	479	265	696
220	"	421	458	254	760
221	"	421	458	254	760
				10.000	10.000
				=====	=====
IMMEUBLE DE PARKINGS SOUS DALLE NORD					
222	Box-garage N° 1	22		84	
223	" N° 2	42		160	
224	" N° 3	42		160	
225	" N° 4	42		160	
226	" N° 5	42		160	
227	" N° 6	42		160	
228	" N° 7	42		160	
229	" N° 8	44		169	
230	" N° 9	44		169	
231	" N° 10	39		149	
232	" N° 11	39		149	
233	" N° 12	47		179	
234	" N° 13	37		141	
235	" N° 14	37		141	
	A reporter	92.425	100.000	2.141	

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports	92.425	100.000	2.141	
236	Box-garage N° 15	37		141	
237	" N° 16	37		141	
238	" N° 17	37		141	
239	" N° 18	37		141	
240	" N° 19	37		141	
241	" N° 20	37		141	
242	" N° 21	37		141	
243	" N° 22	37		141	
244	" N° 23	47		179	
245	" N° 24	37		141	
246	" N° 25	37		141	
247	" N° 26	37		141	
248	" N° 27	37		141	
249	" N° 28	37		141	
250	" N° 29	37		141	
251	" N° 30	37		141	
252	" N° 31	37		141	
253	" N° 32	37		141	
254	" N° 33	37		141	
255	" N° 34	37		141	
256	" N° 35	37		141	
257	" N° 36	37		141	
258	" N° 37	37		141	
259	" N° 38	37		141	
260	" N° 39	37		141	
261	" N° 40	47		179	
262	" N° 41	37		141	
263	" N° 42	37		141	
264	" N° 43	37		141	
265	" N° 44	37		141	
266	" N° 45	37		141	
267	" N° 46	37		141	
268	" N° 47	37		141	
269	" N° 48	37		141	
270	" N° 49	37		141	
271	" N° 50	37		141	
272	" N° 51	44		169	
273	" N° 52	37		141	
274	" N° 53	37		141	
275	" N° 54	37		141	
276	" N° 55	37		141	
277	" N° 56	37		141	
278	" N° 57	37		141	
279	" N° 58	37		141	
280	" N° 59	37		141	
281	" N° 60	37		141	
282	" N° 61	37		141	
283	" N° 62	37		141	
	A reporter	94.228	100.000	9.013	

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports	94.228	100.000	9.013	
284	Box-garage N° 63	37		141	
285	" N° 64	37		141	
286	" N° 65	37		141	
287	" N° 66	37		141	
288	" N° 67	37		141	
289	" N° 68	37		141	
290	" N° 69	37		141	
				<u>10.000</u>	
				=====	
IMMEUBLE DE PARKING SOUS DALLE SUD					
<u>Rez-de-Chaussée</u>					
291	Box-garage N° 1	42		76	
292	" N° 2	18		33	
293	" N° 3	42		76	
294	" N° 4	42		76	
295	" N° 5	18		33	
296	" N° 6	42		76	
297	" N° 7	42		76	
298	" N° 8	42		76	
299	" N° 9	42		76	
300	" N° 10	43		79	
301	" N° 11	43		79	
302	" N° 12	43		79	
303	" N° 13	44		80	
304	" N° 14	47		86	
305	" N° 15	47		86	
306	" N° 16	43		79	
307	" N° 17	38		70	
308	" N° 18	37		67	
309	" N° 19	37		67	
310	" N° 20	37		67	
311	" N° 21	37		67	
312	" N° 22	37		67	
313	" N° 23	37		67	
314	" N° 24	37		67	
315	" N° 25	37		67	
316	" N° 26	37		67	
317	" N° 27	37		67	
318	" N° 28	37		67	
319	" N° 29	37		67	
320	" N° 30	37		67	
321	" N° 31	37		67	
322	" N° 32	37		67	
323	" N° 33	37		67	
324	" N° 34	38		70	
325	" N° 35	37		67	
326	" N° 36	37		67	
327	" N° 37	37		67	
328	" N° 38	37		67	
329	" N° 39	37		67	
	A reporter	<u>95.980</u>	<u>100.000</u>	<u>2.713</u>	

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports	95.980	100.000	2.713	
330	Box-garage N° 40	37		67	
331	" N° 41	37		67	
332	" N° 42	37		67	
333	" N° 43	37		67	
334	" N° 44	37		67	
335	" N° 45	37		67	
336	" N° 46	37		67	
337	" N° 47	37		67	
338	" N° 48	37		67	
339	" N° 49	37		67	
340	" N° 50	43		79	
341	" N° 51	42		76	
342	" N° 52	18		33	
343	" N° 53	42		76	
344	" N° 54	42		76	
345	" N° 55	18		33	
346	" N° 56	42		76	
347	" N° 57	42		76	
348	" N° 58	42		76	
349	" N° 59	42		76	
350	" N° 60	15		27	
351	" N° 61	15		27	
352	" N° 62	22		40	
353	" N° 63	37		67	
354	" N° 64	37		67	
355	" N° 65	37		67	
356	Air de stat ^t N° 66	18		33	
357	Box-garage N° 67	42		76	
358	" N° 68	42		76	
359	" N° 69	18		33	
360	" N° 70	42		76	
	<u>Etage</u>				
361	Box-garage N° 1	42		76	
362	" N° 2	42		76	
363	" N° 3	42		76	
364	" N° 4	42		76	
365	" N° 5	42		76	
366	" N° 6	42		76	
367	" N° 7	42		76	
368	" N° 8	42		76	
369	" N° 9	42		76	
370	" N° 10	42		76	
371	" N° 11	42		76	
372	" N° 12	42		76	
373	" N° 13	43		79	
374	" N° 14	43		79	
375	" N° 15	43		79	
376	" N° 16	43		79	
377	" N° 17	39		71	
378	" N° 18	39		71	
	A reporter	97.802	100.000	6.019	

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Reports	97.802	100.000	6.019	
379	Box-garage N° 19	37		67	
380	" N° 20	24		44	
381	" N° 21	43		79	
382	" N° 22	37		67	
383	" N° 23	37		67	
384	" N° 24	37		67	
385	" N° 25	37		67	
386	" N° 26	37		67	
387	" N° 27	37		67	
388	" N° 28	37		67	
389	" N° 29	37		67	
390	" N° 30	37		67	
391	" N° 31	37		67	
392	" N° 32	37		67	
393	" N° 33	37		67	
394	" N° 34	37		67	
395	" N° 35	37		67	
396	" N° 36	37		67	
397	" N° 37	37		67	
398	" N° 38	37		67	
399	" N° 39	37		67	
400	" N° 40	37		67	
401	" N° 41	37		67	
402	" N° 42	37		67	
403	" N° 43	37		67	
404	" N° 44	37		67	
405	" N° 45	37		67	
406	" N° 46	37		67	
407	" N° 47	37		67	
408	" N° 48	37		67	
409	" N° 49	42		76	
410	" N° 50	42		76	
411	" N° 51	42		76	
412	" N° 52	42		76	
413	" N° 53	42		76	
414	" N° 54	42		76	
415	" N° 55	42		76	
416	" N° 56	42		76	
417	" N° 57	42		76	
418	" N° 58	42		76	
419	" N° 59	42		76	
420	" N° 60	42		76	
421	" N° 61	42		76	
422	" N° 62	42		76	
423	" N° 63	42		76	
424	" N° 64	42		76	
425	" N° 65	42		76	
	A reporter	99.619	100.000	9.310	

Numéros des lots	Nature du lot	Colonnes			
		1	2	3	4
	Report	99.619	100.000	9.310	
426	Box-garage N° 66	37		67	
427	" N° 67	37		67	
428	" N° 68	37		67	
429	Air de stat ^t N° 69	18		33	
430	Box-garage N° 70	42		76	
431	" N° 71	42		76	
432	" N° 72	42		76	
433	" N° 73	42		76	
434	" N° 74	42		76	
435	" N° 75	42		76	
				<u>10.000</u>	
	Totaux colonnes 1 et 2	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>		

Article 21 - PROVISION ET REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

En vue de permettre le paiement des charges communes, chaque copropriétaire versera au Syndic, le jour de son entrée en jouissance du lot qui lui est dévolu, une provision qui sera ensuite reconstituée le premier jour de chaque trimestre sur appels de fonds du syndic.

Le montant de cette provision sera fixé, pour le premier exercice, par la Gérance de la Société Civile Immobilière "LA ROUTE DES CHATEAUX" remplissant, comme il est dit à l'article 2, les fonctions de Syndic, puis pour les exercices suivants, par l'Assemblée Générale statuant sur présentation d'un budget prévisionnel.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent de la somme due par mois de retard, chaque mois commencé étant compté entièrement. Cette pénalité ne pourra cependant excéder la moitié de la somme demandée.

Le Syndic produira annuellement et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente. Ces dépenses seront réparties et portées aux comptes des copropriétaires pour être couvertes en tout ou partie par leurs versements provisionnels. Chaque copropriétaire sera alors tenu, en cas d'insuffisance de provision, de solder définitivement son compte dans la quinzaine qui suivra la demande de règlement. En cas d'excédent de versement, le solde constaté sera conservé par le Syndic pour venir en déduction du plus prochain appel de fonds.

Article 22 - FONDS DE PREVOYANCE

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple: réfection de terrasses, peinture de cages d'escaliers, etc ...). L'Assemblée déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Article 23 - GARANTIE

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 Dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

CHAPITRE VII

MUTATIONS DE PROPRIETE

LOCATIONS - MODIFICATIONS DE LOTS

Titre A - MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 24 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

Article 25 - MUTATIONS ENTRE VIFS

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

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

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est 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 transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Article 26 - MUTATIONS PAR DECES

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

Article 27 - ELECTION DE DOMICILE

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

Titre B - LOCATIONS

Article 28 -

Chaque copropriétaire pourra louer, vides ou meublés, les locaux lui appartenant, mais la location ne pourra avoir lieu que par appartement entier au bénéfice d'une seule et même famille et sous réserve de respecter la destination des lieux comme prévu au paragraphe 1° de l'article 14 définissant les conditions d'occupation.

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

Toute location ne pourra avoir lieu qu'en faveur de personnes honorables de bonnes vie et mœurs.

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

Article 29 - SOLIDARITE

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

Titre C - MODIFICATION DES LOTS

Article 30 - TRAVAUX MODIFICATIFS

Sous réserve de l'accord de la Société de Crédit Immobilier créancière s'il est encore débiteur de cette Société, chaque copropriétaire pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et de ses dépendances.

Mais en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser toute chose ou partie commune ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire il devra, au préalable obtenir l'accord du syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant à l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera en tous cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

Article 31 - REUNION - CÉSSION - SUBDIVISION

La réunion de deux appartements ou de deux locaux contigus en un seul local appartenant à un même propriétaire et la cession entre copropriétaires d'appartements contigus, d'une ou plusieurs pièces seront possibles sous réserve de l'accord de la Société de Crédit Immobilier créancière si l'un ou les copropriétaires intéressés sont débiteurs de cette Société.

Dans les cas prévus à l'alinéa ci-dessus, la part contributive d'un lot quelconque dans les charges communes, telle qu'elle résulte du présent règlement, sera répartie dans son intégralité entre les lots provenant de la subdivision.

Toutes les obligations qui incombent au propriétaire d'un lot incomberont après subdivision aux différents propriétaires de chaque lot nouveau, chacun en ce qui le concerne.

Nul ne pourra se prévaloir des effets d'une réunion ou d'une cession pour prétendre à plus de droits qu'il n'en était attaché au lot, objet de la modification.

CHAPITRE VIII

ADMINISTRATION

Titre I - SYNDICAT

FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 32 - FORMATION

La collectivité des copropriétaires des choses et parties communes du Groupe d'Habitations réalisé par la Société Civile Immobilière "LA ROUTE DES CHATEAUX" est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile et régi par la Loi n° 65.557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Ce syndicat se trouvera constitué par le seul fait que des lots de construction dépendant du Groupe d'Habitations deviendront la propriété de personnes différentes.

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

Article 33 - DENOMINATION

Le Syndicat a pour dénomination "SYNDICAT de la Résidence LA ROUTE DES CHATEAUX".

Article 34 - OBJET

Le Syndicat a pour objet l'administration, la conservation, la gestion et l'entretien de toutes les parties et choses communes. Il assure la répartition des dépenses entre les membres du Syndicat, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut modifier le règlement de copropriété et les présents statuts tout en respectant toutefois les dispositions de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Article 35 - SIEGE

Le siège du Syndicat est fixé à PARIS (9è), 63, Rue de la Victoire. Il pourra être transféré dans tout autre endroit de la Ville de Paris ou du Département de la Seine-St-Denis, sur simple décision du Syndic prise sur avis favorable du Conseil Syndical.

Article 36 - DUREE

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

Titre II - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

1° - Convocations - Dates - Formes

Article 37 -

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir

à des propriétaires différents.

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

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

Article 38 -

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre. A défaut, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

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

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

Article 39 -

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

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au Syndic les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

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

2° Tenue des Assemblées

Article 40 -

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

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

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'Assemblée

Article 41 -

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

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

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

Article 42 -

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

Article 43 -

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

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

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

Article 44 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

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

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

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

3° Voix - Majorité

Article 45 -

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

Article 46 -

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

Article 47 -

Contrairement aux dispositions de l'article précédent, ne sont adoptées :
1^o qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de l'Assemblée Générale;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais

des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de leurs logements et conforme à la destination de ceux-ci;

- c) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires;
- f) La modification de la répartition des charges.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus.

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

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

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

Article 48 -

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 49 -

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

Titre III - SYNDIC

1° Nomination - Révocation - Rémunération

Article 50 -

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

Article 51 -

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

Article 52 -

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires prévue à l'article 37 ci-dessus, la SOCIETE ANONYME CENTRALE DE CREDIT IMMOBILIER, ayant son siège social à PARIS, 63, rue de la Victoire, exercera à titre provisoire les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Cette dernière pourra toutefois déléguer une partie de ses pouvoirs de syndic à toute personne physique ou morale de son choix, rémunérée ou non.

2° Attribution du Syndic

Article 53 -

Le Syndic est chargé d'assurer :

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

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment par l'article 18 de cette Loi.

Article 54 -

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

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

En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, les fonctions du Syndic seraient assurées par le Syndic suppléant désigné par l'Assemblée Générale. A défaut, un mandataire provisoire serait désigné par décision de justice.

Titre IV - CONSEIL SYNDICAL

1° Nomination - Révocation - Délibérations

Article 55 -

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

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

Article 56 -

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

Article 57 -

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

Article 58 -

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

2° Attributions du Conseil Syndical

Article 59 -

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

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

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

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

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

CHAPITRE IX

PRESCRIPTIONS DIVERSES

Titre I - ASSURANCES

Article 60 -

Le Syndicat est obligatoirement tenu de s'assurer contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'élec-

tricité, le gaz et les eaux, les bris de glaces et la privation de jouissance, le tout 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.

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

Article 61 -

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

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Article 62 -

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

Article 63 -

Chaque copropriétaire aura la faculté, dans son propre intérêt, en ce qui concerne son propre lot, de s'assurer contre le recours des voisins.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Justification de cette assurance devra être fournie au Syndic.

Article 64 -

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 65 -

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.

Titre 2 - ACTES D'ACQUISITION

Article 66 -

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 67 -

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

Titre 3 - ACTES DE DISPOSITION

Article 68 -

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

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

Article 69 -

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

Article 70 -

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 71 -

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

Titre 4 - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 72 -

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 Dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

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

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

"Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonction-
"nement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments

"transformés ou créés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à

"l'article 30 en proportion de la participation de chacun au coût des travaux, et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35 selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

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

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

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

Titre 5 - RECONSTRUCTION

Article 73 -

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction sera décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 et 41 de la loi du Dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Titre 6 - MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

Article 74 - CONSTITUTION DE SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du Dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 75 - CONSTITUTION DE COPROPRIETES DISTINCTES

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 29 de la loi du Dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Titre 7 - LITIGES

Article 76 -

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

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

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est

reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Toutes les clauses contraires aux dispositions 6 à 17, 19 à 37 et 42 de la Loi du Dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, et celles du règlement d'administration publique prises pour son application, sont réputées non écrites.

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

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 77 - DEPOT ET TRANSCRIPTION

Une expédition du présent règlement de copropriété et de son acte de dépôt au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Bernard POISSON et Jean-Marie PLESSY, Notaires associés" sera transcrite au bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

De même, devront être transcrits au même bureau, tous les actes constatant les modifications ou additions pouvant être apportées par la suite au présent règlement de copropriété.