

PARDEVANT Maître François TANNIERE, notaire associé
soussigné de la Société Civile Professionnelle "Philippe TANNIERE
et François TANNIERE, notaires associés" titulaire d'un Office
Notarial dont le siège est à Morez (Jura) 116, rue de la République;

A COMPARU

Monsieur Jean-Pierre DHOTE demeurant à POLIGNY,

"Agissant au nom et comme mandataire de la société
"anonyme d'habitation à Loyer Modéré "LE FOYER JURASSIEN" au
"capital de cent dix mille deux cents francs, dont le siège social
"est à CHAMPAGNOLE (Jura) 79, avenue de la République, inscrite
"au Registre du Commerce de SALINS LES BAINS, sous le numéro 63 B 17
"et spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération
"du Conseil d'Administration de ladite société en date du 16 décembre
" 1977----- qui demeurera ci-annexé aux présentes après
"mention."

Lequel, es-qualité, requiert le notaire associé soussigné
d'établir l'état descriptif de division, règlement de copropriété
d'en ensemble immobilier en cours de construction sis à MOREZ
(Jura) "Sur le Puits"

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre préliminaire

Article 1. Désignation

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble
immobilier en cours d'édification édifié sur un terrain situé à Morez
"Sur le Puits" et cadastré : Section AH N° 114 d'une contenance
de quinze ares et trente neuf centiares (15 a et 39 ca)

Article 2. Description

L'ensemble immobilier, objet des présentes est composé :

- d'un bâtiment à usage de garages dit "Bâtiment II"
- d'un bâtiment à usage d'habitation dit "Bâtiment I"
- de 14 parkings extérieurs communs à l'ensemble immobilier
- d'une salle de jeu et d'une aire de jeu
- divers accès

I°) le bâtiment à usage de garages (bâtiment II) situé à
l'ouest de l'ensemble immobilier comprendra un niveau de 32 garages
avec accès côté ouest.

Il sera recouvert par une terrasse utilisable avec parking.
de 14 voitures.

II°) le bâtiment à usage d'habitation (bâtiment I) situé à l'est du bâtiment II comprendra :

Au niveau 0

- 35 caves
- un escalier de service
- un ascenseur
- locaux de service

Au niveau 1

- un escalier de service
- un ascenseur
- un local vide ordures
- une salle de jeux
- trois garages
- un appartement type F IV
- un appartement type F V

Au niveau 2

- une entrée principale
- un hall d'entrée
- un local commun
- un local vide ordures
- un escalier de service
- un ascenseur
- un appartement type F II
- un appartement type F IV
- un appartement type F V
- un appartement type F IV

Au niveau 3

- un escalier de service
- un ascenseur
- un local vide ordures
- un appartement type II
- un appartement type IV
- un appartement type V
- un appartement type IV
- un appartement type III

Au niveau 4

- un escalier de service
- un ascenseur
- un local vide ordures
- un appartement type II
- un appartement type IV
- un appartement type V
- un appartement type IV
- un appartement type III

50



Au niveau 5

- un escalier de service
- un ascenseur
- un local vide ordure
- un appartement type II
- un appartement type IV
- un appartement type V
- un appartement type IV
- un appartement type III

Au niveau 6

- un escalier de service
- un ascenseur
- un local vide ordure
- un appartement type II
- un appartement type IV
- un appartement type V
- un appartement type IV
- un appartement type III

Au niveau 7

- un escalier de service
- un ascenseur
- un local vide ordure
- un appartement type II
- un appartement type IV
- un appartement type V
- un appartement type IV
- un appartement type III

Au niveau 8

- un escalier de service
- un ascenseur
- un local vide ordure
- un appartement type II
- un appartement type IV
- un appartement type V
- un appartement type I bis
- combles

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- un plan de façade nord et ouest
- un plan de façade sud et est
- un plan de masse implantation
- un plan du niveau 0
- un plan du niveau 1
- un plan du niveau 2
- un plan des niveaux 3,4,5,6,7
- un plan du niveau 8

10

ORIGINE DE PROPRIETE

Le sol et le terrain ont été acquis par "LE FOYER JURASSIEN" de la société d'Equipement des Villes-Comtoises par abréviation S.O.D.E.V.I.C., société anonyme au capital de cinq cent cinquante mille francs, dont le siège est à VESOUL (Haute Saône), aux termes d'un acte reçu par la société civile professionnelle "Philippe TANNIERE et François TANNIERE" le 14 novembre 1979, publié au bureau des hypothèques de LONS LE SAUNIER, le 12 décembre 1979, Volume 6020 n° 9, et moyennant un prix payé partie comptant, partie après l'accomplissement des formalités hypothécaires et acquitté depuis.

Audit acte, il a été exposé ce qui suit, littéralement rapporté :

EXPOSE

1° / par arrêté de Monsieur le Préfet du Jura en date du vingt six Février mil neuf cent soixante dix, une zone d'aménagement concerté dite "Sur le Puits" a été créée sur le territoire de la Commune de Morez, en application de l'article 16 du code de l'urbanisme et de l'habitation et des décrets N° 69.1107 du 3 Décembre 1968 et 69.500 du 30 Mai 1969 .

2° / aux termes d'une convention en date du deux mars mil neuf cent soixante et onze, passée en application des dispositions de l'article 78.1 du code de l'Urbanisme et de l'Habitation et du décret du 19 Mai 1959, la ville de Morez a concédé à la S.O.D.E.V.I.C l'aménagement de la zone d'aménagement concerté et la S.O.D.E.V.I.C s'est rendue propriétaire des terrains compris dans le périmètre de cette zone, ainsi qu'il sera expliqué ci-après dans l'origine de propriété .

3° / le cahier des charges de cession de terrain compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté, a été approuvé par une délibération du conseil municipal de la ville de Morez en date du cinq mai mil neuf cent soixante douze,

4° / un extrait de la délibération du conseil municipal susvisée, une copie du plan d'aménagement de zone, une copie du cahier des charges, et un plan périmétral ont été déposés au rang des minutes de Me BAILLY, notaire à Morez, aux termes d'un acte reçu par lui le 30 Novembre mil neuf cent soixante treize, dans lequel il a également été établi une désignation des terrains compris dans la zone d'aménagement concerté .

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de Lons le Saunier le 4 JANVIER 1974, Volume 4769 N° 1 .

La vente des parcelles situées à l'intérieur de la zone d'aménagement concertée n'est pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions du décret N° 71-73 du 21 Janvier 1971.

5° / conformément à l'article 27 du cahier des charges sus-énoncé les prescriptions dudit cahier des charges sont littéralement rapportées ci-après :

TITRE I

PREAMBULE

ARTICLE I - EXPOSE

Aux termes d'une convention en date du 2 MARS 1971, passée en application des dispositions de l'article 78-1 du code de l'Urbanisme et de l'Habitation et du décret du 19 Mai 1959, la ville de Morez a concédé à la Société d'Equipement des Villes Comtoises l'aménagement de la zone d'aménagement concerté et la société d'Equipement s'est rendue propriétaire de terrains compris dans le périmètre de cette zone, d'une contenance de 22 ha 71 ares 97 ca environ et dont les limites exactes sont

définies au plan périmétral annexé au présent cahier des charges
La société entend diviser et céder les terrains dont il
s'agit d'après les possibilités d'utilisation du terrain conformé-
ment au plan d'aménagement de zone et compte tenu de la nature
de la destination et des caractéristiques des bâtiments à cons-
truire .

Il est précisé que les prix de cession des terrains compren-
nent notamment :

- les prix des terrains nus et les frais d'acquisition
- les équipements généraux et les aménagements particuliers
définis au programme des travaux annexé au présent cahier des
charges .

- les frais et les charges annexes
Conformément à l'article de la convention de con-
cession et dans le cadre du bilan prévisionnel, les prix de
cession seront fixés par la société en accord avec la collec-
tivité concédante et après avis de l'Administration des Domaines .

En ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation
le prix de cession sera établi au prorata des surfaces calculées
en mètres carrés de plancher hors oeuvre des bâtiments édifiés
(où à édifier) et compte tenu de la nature, de la destination
et des caractéristiques de ces bâtiments .

En ce qui concerne les terrains destinés à recevoir des
activités commerciales, les prix seront arrêtés en fonction des
conditions économiques du moment .

ARTICLE II - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués ont fait l'objet d'une division
préalable entre, d'une part les terrains destinés à être incor-
porés à la voirie ou aux espaces libres publics ou privés désigné
ci-après, par le terme "acquéreur" . En ce qui concerne ces der-
niers il est précisé que, sauf disposition contraire des actes
de cession, ils seront, en principe limités à l'assiette des
bâtiments et de leurs annexes augmentée d'une marge de 2 m
environ

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de
tissement en vertu des dispositions du Décret 71-73 du 21 Janvier
1971 .

ARTICLE III - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'acquéreur et la société s'engagent à respecter les
dispositions du P.A.Z dans l'ensemble de ses documents constitu-
tifs (règlements, servitudes, plans etc ...) et toutes les
modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'admini-
stration .

TITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE IV - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE

La société exécutera en accord avec le concédant et
l'autorité de tutelle et conformément aux avant-projets approuvés
dans le cadre de la concession, tous les ouvrages de voiries ,
d'aménagement des espaces non clos et de réseaux destinés à être

SD

incorporés au domaine des Collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires . En ce qui concerne les voies et réseaux de desserte tertiaires non précisés par le P.A.Z, la société les exécutera selon le plan masse présenté par l'Acquéreur, sous réserve de sa comptabilité avec le P.A.Z et l'ensemble des travaux exécutés par la société .

La société s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot sous réserve qu'un autre délai ne soit pas précisé dans l'acte de vente, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle .

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du P.A.Z

La voirie définitive et les aménagements des espaces non clos seront exécutés dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le P.A.Z seront terminés et occupés . Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera aux bâtiments prévus par la tranche considérée .

Toutefois, le délai de 12 mois prévu ci-dessus ne saurait être opposé à la société si les travaux étaient irréalisables du fait de la saison ou des intempéries .

ARTICLE V - VOIES ET PLACES - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

1° / L'Acquéreur ne pourra réaliser d'accès à ses immeubles ou à ses voies privées qu'aux emplacements prévus par le P.A.Z

2° / La société pourra interdire au public et notamment aux acquéreurs la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées .

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire .

3° / La société aura le droit de placer, en accord avec la ville, les candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc ... en respectant les distances légales .

ARTICLE VI - ENTRETIEN

Conformément aux dispositions du titre III du cahier des charges annexé à la convention de concession visée à l'article 1^{er} ci-dessus, la ville, qui a approuvé le présent cahier des charges par délibération du Conseil Municipal du 5 MAI

1972 ----- assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de leur remise par la société; cette remise devant intervenir au plus tôt à partir de la réception provisoire et au plus tard à la date de la réception définitive . Toutefois les constructeurs seront tenus de participer à cet entretien et, à cet effet, ils passeront avec la ville, au plus tard

30-

au moment de la signature de l'acte de vente, un contrat qui fixera les modalités de cette participation .

La présente clause ne pourra faire obstacle d'une part aux dispositions de l'article 16 ci-après, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages, ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception définitive .

Toutefois, si exceptionnellement, l'acte de vente prévoit la cession globale d'un flot ou d'un sous-flot, les ouvrages seront remis à l'acquéreur par la société lors de la réception provisoire des travaux. A compter de cette date, l'acquéreur devra les entretenir de façon permanente en bon état et à ses frais de façon à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins . Il aura la charge, par exemple, de faire remplacer les arbres morts ou détruits .

TITRE III -

TERRAINS CEDES AUX ACQUEREURS

ARTICLE VII - OBLIGATION GENERALE

L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du P.A.Z et celles de ses annexes . En aucun cas la responsabilité de la société ne pourra être engagée en raison des dispositions du P.A.Z ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date .

ARTICLE VIII - BORNAGE

La société procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé . L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement acte de cette opération .

ARTICLE IX - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE

Si le P.A.Z impose l'obligation de se clore sur la voie publique, l'acquéreur devra avoir réalisé sa clôture dans un délai d'un an à compter de la passation de l'acte de cession.

L'acquéreur devra présenter son projet de clôture à la société préalablement à tout commencement des travaux .

ARTICLE X - CLOTURE AVEC LES VOISINS

Si le P.A.Z oblige ou autorise à réaliser une clôture avec les terrains voisins, l'acquéreur aura la faculté de se clore dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil . Le projet de clôture sera présenté à la société préalablement à toute exécution .

ARTICLE XI - SERVITUDE

1 - Dans le cas où le P.A.Z ou la division de la propriété foncière, objet du présent cahier des charges le nécessiterait, les divers lots de cette propriété seront grevés de servitudes de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés .

2 - L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, P.T.T, éclairage public, égouts, telles qu'elles seront réalisées par la société, la ville, les concessionnaires ou pour leur compte .

ARTICLE XII - OBLIGATION DE LA SOCIETE

1 - Desserte des terrains concédés :

La société s'engage à assurer dans les délais prévus à l'article 4 l'ensemble des travaux définis par le cahier des charges de concession (Titre I - Article II) et correspondant aux prestations techniques indiquées ci-après :

A - EN QUARTIERS D'IMMEUBLES COLLECTIFS

a) VOIRIE - STATIONNEMENT - ABORDS - ESPACES VERTS

La voirie quelle que soit sa nature sera réalisée par la société .

L'aménagement des abords et des espaces verts sera réalisé par la société à l'exclusion des escaliers et des talus de pieds d'immeubles, des coursives d'accès au rez de chaussée des immeubles et tous ouvrages annexes conditionnés par la création de parkings, de garages, de cours anglaises ou toutes dessertes de sous-sols .

Il comprendra :

- espaces verts, plantations, aires de jeux, chemins de desserte, allées, etc ... y compris les ouvrages nécessaires à l'éclairage général, l'évacuation des eaux et la protection des pelouses .

b) RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les canalisations de desserte pour l'alimentation en eau potable seront mises en place par la société jusqu'au compteur général exclus, celui-ci étant situé dans un local commun en sou-sol .

c) RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Les canalisations principales de recueil des eaux usées et eaux pluviales seront mises en place par la société au droit de chaque bâtiment et à une distance variable qui en aucun cas n'excédera 12 Mètres .

Suivant la longueur des bâtiments, un ou plusieurs regards visitables seront ménagés sur cette conduite principale, à des écartements maxima de 30 Mètres, après mise au point et en accord entre la société et l'acquéreur .

d) RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE

- la fourniture et la pose des câbles B.T seront à la charge de la société, du poste de transformation au pied de chaque colonne montante, jusque et y compris le coffret de coupure, boîte de raccordement exclue .

- lorsque des postes de transformation de distribution publique d'électricité seront prévus sur son terrain, l'acquéreur devra mettre à la disposition d'E.D.F les terrains, ou locaux nécessaires . L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications E.D.F qu'il appartiendra à l'acquéreur de se faire préciser directement par ces services .

50

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre du décret 70-254 du 20 Mars 1970 et de l'arrêté interministériel du 4 Aout 1970 donnera lieu à l'établissement de conventions particulières entre l'acquéreur et E.D.F.

L'acquéreur s'engage en outre à consentir à E.D.F., exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause et de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

- les canalisations électriques collectives devront permettre la pose d'un compteur bleu de 6 KW dans chaque logement.

Les installations électriques intérieures devront permettre l'accès au confort électrique, sans travaux complémentaires ; seront réputées correspondre à ces conditions, les installations réalisées conformément aux recommandations du cahier des charges de l'installation électrique, édité par PROMOTELEC, ainsi que, pour les H.L.M collectives, celles réalisées conformément aux " clauses techniques générales " (C.T.C) établies par l'Union Nationale des Fédérations d'organismes d'Habitations à loyer modéré.

e) RESEAU TELEPHONIQUE

La société exécutera tous travaux d'infrastructure (gaines, chambres de tirages) devant permettre la desserte des bâtiments ; la fourniture et le tirage des câbles appartiennent au service des P.T.T.

B - EN QUARTIER DE PAVILLONS INDIVIDUELS

a) VOIRIE ET ESPACES LIBRES

La voirie quelle que soit sa nature sera réalisée par la société. Il en sera de même des espaces libres, étant entendu qu'aucune prestation ne sera due à l'intérieur des lots ou parcelles individuelles.

b) RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les conduites principales de distribution d'eau potable seront mises en place par la société ainsi que les colliers de prise en charge et les branchements correspondants jusqu'en limite de propriété, à raison d'un branchement par pavillon.

c) RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Les canalisations principales de collecte des eaux usées et pluviales seront mises en place par la société, ainsi que les branchements jusque et y compris les tabourets de raccordement situés en limite de propriété et ce, à raison de un tabou-

JA:

-ret par pavillon .

d) RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE B.T

Le réseau de desserte d'alimentation en énergie électrique B.T sera réalisé par la société, qu'il soit souterrain ou aérien .

Dans le cas d'un réseau souterrain, des loves de longueur suffisante ou des boites de raccordement seront aménagées en limite de propriété, au droit de chaque pavillon pour permettre le raccordement qui, en tout état de cause, sera à la charge de l'acquéreur .

Dans le cas d'un réseau aérien, l'acquéreur fera son affaire avec E.D.F de son branchement .

e) TELEPHONE

L'acquéreur fera son affaire de son branchement avec les P.T.T

2 - Conditions de réalisation du programme

La société exécutera les travaux indiqués ci-dessus selon le plan masse présenté par l'acquéreur et ayant reçu l'accord de la société sous réserve de sa comptabilité avec le P.A.Z et l'ensemble des travaux exécutés par la société .

Exceptionnellement des adaptations à ce programme pourront être apportées d'un commun accord entre la société et l'acquéreur, notamment lors de la passation de l'acte de vente .

3 - Branchements et canalisations

a) la société exécutera pour son compte, ou pour celui de la ville, des sociétés concessionnaires et des services publics intéressés, tous les réseaux de desserte du terrain cédé, qui sont à la charge, qu'ils soient implantés sur terrain public ou privé .

b) après la remise des ouvrages par la société, à la ville ou aux organismes concessionnaires, qui interviendra au plus tôt à partir de la réception provisoire et au plus tard à la date de la réception définitive, ces collectivités ou organismes assureront l'entretien et le paiement des charges. A cette date, les ouvrages deviendront la propriété de la commune, ou selon le cas desdites sociétés ou services ou de leurs concédants auxquels la société fera remise gratuitement de tous ses droits sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer .

c) Jusqu'à remise des ouvrages à la ville ou aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur pourra suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, égouts etc ... établies par la société, conformément aux avant-projets généraux approuvés .

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ses travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires .

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux .

A partir du moment où les tuyaux ou égouts seront installés à proximité des immeubles, l'acquéreur devra, à ses frais amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches

Il fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la ville .

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au P.A.Z et à la réglementation vigoureuse . Des dérogations pourront être données dans le cadre des procédures prévues par le règlement du P.A.Z

ARTICLE 14 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

L'acquéreur devra communiquer à la société le projet de plan masse de son flot (collectif) ou de sa parcelle (individuelle) ainsi que le dossier complet de déclaration préalable ou de permis de construire, selon le cas, 15 jours au moins avant le dépôt de ce dossier auprès de l'administration pour que la société puisse s'assurer, si elle le juge utile, d'une part que les règlements et engagements ont été respectés, notamment en ce qui concerne la sécurité publique, d'autre part que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à la charge de la société, ainsi qu'il est dit à l'article 12 ci-dessus .

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés .

L'examen du dossier par la société ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable du respect de ses obligations .

En aucun cas, la société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge ou d'en modifier les plans .

La société s'efforcera en promouvant une coordination étroite des études et des travaux des différents maîtres d'ouvrages, d'obtenir un abaissement du prix de revient des constructions . L'acquéreur s'engage à apporter son entière collaboration à cette oeuvre et à y intégrer ses chantiers dans la mesure où la réalisation de ses projets ne subira pas de retard sensible de ce fait .

ARTICLE 15 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la société sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées .

Ils auront la charge des répartitions des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et l'aménagement général exécutés par la société. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la société, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs indépendamment des mesures prévues à l'article 19 du présent cahier des charges.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chacun tels qu'ils résulteront du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la société.

Dès achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, l'acquéreur devra faire libérer les abords par ses entrepreneurs pour permettre à la société de commencer l'exécution des travaux de desserte dont elle a la charge. En cas d'inexécution, la société après mise en demeure de l'acquéreur restée sans effet pendant un mois, ne sera pas tenue par les délais visés à l'article 4 et pourra demander à l'acquéreur les dommages et intérêts prévus à l'article 19.

L'acquéreur devra tenir compte dans la fixation de la date de livraison du ou des bâtiments aux propriétaires ou aux locataires du délai nécessaire à la société pour l'exécution de ces travaux.

ARTICLE 16 - DELAI D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1°/ commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le P.A.Z sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la société son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la déclaration préalable ou du permis de construire, suivant le cas,

2°/ présenter éventuellement à l'approbation de la société un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles,

3°./ déposer sa demande de permis de construire ou la déclaration préalable dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte de cession pour la 1^{ère} tranche ou dans les 6 premiers mois de l'année précédant la date de démarrage de chaque tranche pour les tranches suivantes.

4°/ entreprendre les travaux de construction dans un délai de 2 mois à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle la déclaration préalable vaut autorisation, et en cas de réalisation par tranches, à la date fixée par le programme susvisé si celle-ci est postérieure .

5°/ avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter l'attestation d'achèvement de travaux délivrée par son architecte, et vérifiée par l'architecte de la société, dans un délai de 30 mois à compter de la date du démarrage .

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus seront communiqués à la société dans des conditions analogues .

Des dérogations à ces délais pourront être accordées par la société à titre tout à fait exceptionnel .

ARTICLE 17 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations . La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur .

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure .

Toutefois, seront considérées, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux H.L.M ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction . Mais dans ce cas, l'acquéreur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées dans l'acte .

ARTICLE 18 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE

En cas d'inexécution par la société des travaux qui lui incombent, l'acquéreur sera en droit de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la société .

ARTICLE 19 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas de l'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 16 ci-dessus, ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges ou dans l'acte de vente, la société pourra :

1°/ réclamer les dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains,

2°/ exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur,

3°/ prononcer la résolution de la vente dans les conditions prévues ci-après à moins qu'elle ne préfère réclamer des dommages et intérêts .

Dommmages et intérêts - (cas particuliers)

a) si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 16 paragraphes 1 et 3, la société aura droit à une indemnité de 10 % du prix de cession du terrain .

b) Dans le cas où l'acquéreur ne pourrait lui présenter l'attestation d'achèvement des travaux dans le délai prévu à l'article 16 paragraphe 5, la société le mettra en demeure soit de la lui présenter dans un délai de 3 mois, soit de céder son terrain dans ce même délai à un autre acquéreur agréé par la société et prenant vis-à-vis d'elle les engagements prévus au présent cahier des charges .

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain .

c) Enfin lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, la société le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure .

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, la société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain .

Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de la société notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrain, de l'acte de vente ou de leurs annexes.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1° / Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au préjudice subi par la société et qui ne pourra être inférieur à 10 % du prix de cession .

2°/ Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée . Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés .

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la société étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office

50

par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la société .

En cas de réalisation des constructions par tranche, fait avec l'accord de la société conformément au 2^{ème} alinéa de l'article 16 ci-dessus, la résolution de la vente pourra ne porter que sur la partie des terrains non utilisés dans les délais fixés .

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur .

Les privilèges et hypothèques ayant grevés l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article 8 de l'ordonnance 58-997 du 23 Octobre 1958 .

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit Foncier de France ou par le Sous-compte des Entrepreneurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur ce prêt au titre de démarrage ou de préfinancement .

Par ailleurs la vente sera résolue de plein droit par simple décision de la société notifiée par acte d'huissier, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable :

- En cas de faillite ou de règlement judiciaire de l'acquéreur.

- En cas d'inexécution de l'une des conditions ci-dessus prévues et sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants . Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable .

Les immeubles devront obligatoirement être équipés d'antennes de télévision collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées .

Il est interdit, à tout acquéreur, de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial .

La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession .

ARTICLE 21 - COMMERCE

Les installations commerciales ne pourront être réalisées que conformément aux dispositions du P.A.Z .

J r

La société pourra, en accord avec l'administration, imposer certaines règles relatives tant à l'aspect extérieur des devantures ou enseignes, qu'à la publicité lumineuse ou non, pendant la durée de la concession.

Tout propriétaire ou locataire d'une boutique qui voudra modifier l'aspect extérieur de sa devanture devra communiquer ses plans à la société préalablement au dépôt de la déclaration préalable ou de la demande de permis de construire .

ARTICLE 22 - EQUIPEMENTS SOCIAUX

En application des dispositions réglementaires, l'acquéreur devra contribuer à la réalisation du programme d'équipement social établi par la société et approuvé par les autorités compétentes .

La participation sera déterminée en fonction du nombre de logements construits par l'acquéreur sur la zone et conformément à la réglementation .

ARTICLE 23 - LOCATION

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue . Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément de la société .

ARTICLE 24 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle . La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins .

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur .

ARTICLE 25 - VENTE - MORCELLEMENT

L'acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions autorisées par le P.A.Z sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la société .

Il est cependant autorisé à revendre le terrain acquis à un organisme de crédit-bail à la condition que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même .

La société pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle . En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 20 pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à la réduction de 10 % . En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la société, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus .

Si la société n'exprime pas le désir d'acquérir dans le délai d'un mois de l'offre qui lui en sera faite pour elle-même ou toute personne qu'elle se substituerait ou qu'elle agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes et prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder 6 mois à compter de son refus d'acquiescer ou de désigner ou d'agréer un nouvel acquéreur par la société. Après expiration de ce délai de 6 mois, la procédure d'offre à la société devrait être poursuivie à nouveau et pour la dernière fois par le propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation en vigueur.

Les dispositions ci-dessus du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965.

En cas de vente, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE 26 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre la société et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La société subroge en tant que de besoin l'acquéreur, dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

ARTICLE 27 - INSERTION

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

ARTICLE 28 - PLANS

La désignation du terrain, le tracé des voies et des allées de desserte, des espaces verts publics, font l'objet de divers plans qui sont annexés au présent cahier des charges.

ARTICLE 29 - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des cahiers des charges de lotissement.

ARTICLE 30 - SUBSTITUTION

A l'expiration de la concession visée à l'article 1 ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, la ville de Morez _____ se substituera à la société dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

Pour l'origine de propriété antérieure, il en est référé à celle établie à l'acte susénoncé.

PREMIERE PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

1°) Définition des parties privatives.

Article 3.

Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, et comme tel, constituent des parties privatives. Il en est ainsi de tous les éléments à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que, notamment :

Les Carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements ;

Les Plafonds (à l'exception des gros-ouvrages qui sont parties communes).

Les cloisons intérieures avec leurs portes

Les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, les volets, les appuis de fenêtres, les balcons particuliers, balconnets, terrasses ou loggias ; sous réserve des dispositions prévues à l'article 12 (d) en ce qui concerne leur entretien, et étant entendu qu'aucune modification ne pourra être apportée sauf décision de l'assemblée générale.

Les conduits des gros murs et cloisons séparatives

Les parties de canalisations propres à l'usage du local, à l'exclusion de l'installation de chauffage central.

Les installations sanitaires

Les installations de la cuisine (évier, etc...)

Les placards et les penderies

L'encadrement et, le cas échéant, les dessus de cheminées

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les cloisons séparatives d'appartements, les séparations des caves et garages sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins et d'une façon générale tous les éléments qui ne sont pas mentionnés aux articles 4, 5 et 6 ci-après.

Les installations électriques (chauffage et lumière), à l'exception de celles relatives au chauffage collectif électrique, les radiateurs de chauffage électrique, les cumuleurs et leurs accessoires.

50

2°) Définition des parties communes :

Article 4 :

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

a) Parties communes à tous les copropriétaires sans exception.

Elles comprennent notamment :

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

Les clôtures des cours et jardins,

Les entrées, passages, voies carrossables ou non donnant accès aux différents bâtiments.

Les tuyaux d'égout, les drains, branchements d'égout conduites, prises d'eau, canalisations principales d'eau, de gaz, de chauffage, d'électricité avec tous leurs accessoires (robinets, vannes, ventouses, bombes de puisage, lampadaire), à l'exception des branchements, gaines ou canalisations secondaires particulières à un bâtiment déterminé.

Et, en général, tous les locaux et services communs à l'ensemble des usagers, tels que, notamment les compteurs généraux.

b) Parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment.

Elles comprennent notamment :

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

Le gros-œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures des immeubles.

Les bouches des cheminées.

Le local technique, comptage électrique et armoire régulation---- chauffage électrique,

Le local vido-ordures avec poste d'eau.

Les vides-ordures situés à chaque niveau et leurs conduits de ventilation.

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

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits prises d'air, canalisations colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central

J+0

(sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux des machines, des compteurs et des branchements d'égoûts,

Les passerelles extérieures et escaliers de secours
Les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements du bâtiment I.

Article 5 :

Sont accessoires aux parties communes :

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

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs et jardins constituant des parties communes ;

Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;

Le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes ;

Article 6 :

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

DEUXIEME PARTIE
=====

Etat descriptif de division

Article 7

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de cent cinq lots, savoir :

- pour le bâtiment I à usage d'habitation 73 lots numérotés de 1 à 73

- pour le bâtiment II à usage de garages 32 lots numérotés de 101 à 132

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

Les lots de l'ensemble immobilier, objet des présentes, comprennent :

JD

BATIMENT A USAGE D'HABITATION

BATIMENT I

	quote-part bâtiment	quote-part ensemble immobilier
<u>Lot N° 1</u> Une cave située au niveau 0 portant le n° 19 du plan des caves et les 9/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 8/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	9/10 000°	8/10 000°
<u>Lot N° 2</u> Une cave située au niveau 0 portant le n° 25 du plan des caves et les 10/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 9/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	10/10 000°	9/10 000°
<u>Lot N° 3</u> Une cave située au niveau 0 portant le n° 4 du plan des caves et les 6/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 5/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	6/10 000°	5/10 000°
<u>Lot N° 4</u> Une cave située au niveau 0 portant le n° 7 du plan des caves et les 10/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 9/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	10/10 000°	9/10 000°
<u>Lot N° 5</u> Une cave située au niveau 0 portant le n° 22 du plan des caves et les 10/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 9/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	10/10 000°	9/10 000°
<u>Lot N° 6</u> Une cave située au niveau 0 portant le n° 8 du plan des caves et les 10/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 9/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	10/10 000°	9/10 000°
à reporter.....	55/10 000°	49/10 000°

J.D.

report.... 55/10 000° 49/10 000°

Lot N° 7

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 5 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 6/10 000°
et les 5/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 5/10 000°

Lot N° 8

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 9 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 6/10 000°
et les 9/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 6/10 000°

Lot N° 9

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 23 du plan des caves
et les 10/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 10/10 000°
et les 9/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 9/10 000°

Lot N° 10

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 10 du plan des caves
et les 9/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 9/10 000°
et les 5/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 8/10 000°

Lot N° 11

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 1 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 6/10 000°
et les 6/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 6/10 000°

Lot N° 12

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 6 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 6/10 000°
et les 5/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 5/10 000°

à reporter..... 98/10 000° 88/10 000°

JG.

report.....	98/10 000°	88/10 000°
<u>Lot N° 13</u>		
Une cave située au niveau 0 portant le n° 11 du plan des caves et les 8/10 000° des parties communes du bâtiment I.....	8/10 000°	8/10 000°
et les 8/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		
<u>Lot N° 14</u>		
Une cave située au niveau 0 portant le n° 24 du plan des caves et les 10/10 000° des parties communes du bâtiment I.....	10/10 000°	8/10 000°
et les 8/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		
<u>Lot N° 15</u>		
Une cave située au niveau 0 portant le n° 12 du plan des caves et les 9/10 000° des parties communes du bâtiment I.....	9/10 000°	8/10 000°
et les 8/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		
<u>Lot N° 16</u>		
Une cave située au niveau 0 portant le n° 2 du plan des caves et les 6/10 000° des parties communes du bâtiment I.....	6/10 000°	6/10 000°
et les 6/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		
<u>Lot N° 17</u>		
Une cave située au niveau 0 portant le n° 13 du plan des caves et les 6/10 000° des parties communes du bâtiment I.....	6/10 000°	5/10 000°
et les 5/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		
<u>Lot N° 18</u>		
Une cave située au niveau 0 portant le n° 20 du plan des caves et les 9/10 000° des parties communes du bâtiment I.....	9/10 000°	8/10 000°
et les 8/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	-----	-----
à reporter.....	146/10 000°	131/10 000°

40

report..... 146/10 000° 131/10 000°

Lot N° 19

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 28 du plan des caves
et les 10/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 10/10 000°
et les 9/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 9/10 000°

Lot N° 20

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 21 du plan des caves
et les 9/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 9/10 000°
et les 8/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 8/10 000°

Lot N° 21

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 3 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 6/10 000°
et les 6/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 6/10 000°

Lot N° 22

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 14 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 6/10 000°
et les 5/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 5/10 000°

Lot N° 23

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 27 du plan des caves
et les 7/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 7/10 000°
et les 6/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 6/10 000°

Lot N° 24

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 30 du plan des caves
et les 10/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 10/10 000°
et les 9/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 9/10 000°

à reporter..... 194/10 000° 174/10 000°

20
/

report..... 194/10 000° 174/10 000°

Lot N° 25

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 31 du plan des caves
et les 9/10 000° des parties communes
du bâtiment I.....
et les 8/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

9/10 000°

8/10 000°

Lot N° 26

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 18 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I.....
et les 5/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

6/10 000°

5/10 000°

Lot N° 27

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 16 du plan des caves
et les 6/10 000° des parties communes
du bâtiment I.....
et les 5/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

6/10 000°

5/10 000°

Lot N° 28

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 29 du plan des caves
et les 9/10 000° des parties communes
du bâtiment I.....
et les 8/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

9/10 000°

8/10 000°

Lot N° 29

Une cave située au niveau 0 portant
le n° 32 du plan des caves
et les 10/10 000° des parties communes
du bâtiment I.....
et les 9/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

10/10 000°

9/10 000°

Lot N° 30

Une cave situé au niveau 0 portant
le n° 33 du plan des caves
et les 9/10 000° des parties communes
du bâtiment I.....
et les 8/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

9/10 000°

8/10 000°

à reporter..... 243/10 000° 217/10 000°

50

	report.....	243/10 000°	217/10 000°
<u>Lot N° 31</u>			
Une cave située au niveau 0 portant			
le n° 17 du plan des caves			
	et les 6/10 000° des parties communes	6/10 000°	
du bâtiment I.....			
	et les 6/10 000° des parties communes		6/10 000°
de l'ensemble immobilier.....			
<u>Lot N° 32</u>			
Une cave située au niveau 0 portant			
le n° 15 du plan des caves			
	et les 6/10 000° des parties communes	6/10 000°	
du bâtiment I.....			
	et les 5/10 000° des parties communes		5/10 000°
de l'ensemble immobilier.....			
<u>Lot N° 33</u>			
Une cave située au niveau 0 portant			
le n° 35 du plan des caves			
	et les 8/10 000° des parties communes	8/10 000°	
du bâtiment I.....			
	et les 7/10 000° des parties communes		7/10 000°
de l'ensemble immobilier.....			
<u>Lot N° 34</u>			
Une cave située au niveau 0 portant			
le n° 34 du plan des caves			
	et les 10/10 000° des parties communes	10/10 000°	
du bâtiment I.....			
	et les 9/10 000° des parties communes		9/10 000°
de l'ensemble immobilier.....			
<u>Lot N° 35</u>			
Une cave située au niveau 0 portant			
le n° 26 du plan des caves			
	et les 4/10 000° des parties communes	4/10 000°	
du bâtiment I.....			
	et les 4/10 000° des parties communes		4/10 000°
de l'ensemble immobilier.....			
<u>Lot N° 36</u>			
Un garage situé au niveau 1 portant			
le n° 20 du plan des garages			
	et les 53/10 000° des parties communes	53/10 000°	
du bâtiment I.....			
	et les 43/10 000° des parties communes		43/10 000°
de l'ensemble immobilier.....			
	à reporter.....	330/10 000°	291/10 000°

JB:

report..... 330/10 000° 291/10 000°

Lot N° 37

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 21 du plan des garages
et les 37/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 37/10 000°
et les 28/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 28/10 000°

Lot N° 38

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 22 du plan des garages
et les 37/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 37/10 000°
et les 28/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 28/10 000°

Lot N° 39

Un appartement de type F IV situé au
premier niveau à l'est, comprenant :
un hall, une cuisine, cellier, séjour,
trois chambres, salle de bains, WC
(79,9)
et les 296/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 296/10 000°
et les 273/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 273/10 000°

Lot N° 40

Un appartement de type F V situé au
premier niveau au sud, comprenant :
un hall, une cuisine, cellier, séjour,
quatre chambres, salle de bains,
cabinet de toilette, WC (93,5)
et les 357/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 357/10 000°
et les 329/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 329/10 000°

Lot N° 41

Un appartement de type F II situé au
deuxième niveau au nord, comprenant :
un hall, une cuisine, cellier, séjour,
une chambre, salle de bains, WC
(46)
et les 153/10 000° des parties communes
du bâtiment I... 153/10 000°
et les 141/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 141/10 000°

à reporter..... 1 210/10 000° 1 090/10 000°

J-D

report..... 1 210/10 000° 1 090/10 000°

Lot N° 42

Un appartement de type F IV situé au deuxième niveau à l'est, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC (79,90)

et les 296/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 296/10 000°

et les 273/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 273/10 000°

Lot N° 43

Un appartement de type F V situé au deuxième niveau au sud, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, quatre chambres, salle de bains, cabinet de toilette, WC (93,50)

et les 360/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 360/10 000°

et les 332/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 332/10 000°

Lot N° 44

Un appartement de type F IV situé au deuxième niveau à l'ouest, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC (80,20)

et les 300/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 300/10 000°

et les 277/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 277/10 000°

Lot N° 45

Un appartement de type F II situé au troisième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, une chambre, salle de bains, WC (47,40)

et les 161/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 161/10 000°

et les 149/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 149/10 000°

à reporter..... 2 327/10 000° 2 121/10 000°

J.C.

report..... 2 327/10 000° 2 121/10 000°

Lot N° 46

Un appartement de type F IV situé au troisième niveau à l'est, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC

(79,90)

et les 296/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 273/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

296/10 000°

273/10 000°

Lot N° 47

Un appartement de type F V situé au troisième niveau au sud, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, quatre chambres, salle de bains, cabinet de toilette, WC, (93,50)

et les 360/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 332/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

360/10 000°

332/10 000°

Lot N° 48

Un appartement de type F IV situé au troisième niveau à l'ouest, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC

(80,20)

et les 303/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 282/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

303/10 000°

282/10 000°

Lot N° 49

Un appartement de type F III situé au troisième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, deux chambres, salle de bains, WC

(67,80)

et les 241/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 222/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

241/10 000°

222/10 000°

à reporter..... 3 527/10 000° 3 230/10 000°

J.D.
/

report..... 3 527/10 000° 3 230/10 000°

Lot N° 50

Un appartement de type F II situé
au quatrième niveau au nord, comprenant :
un hall, une cuisine, cellier, séjour,
une chambre, salle de bains, WC
(47,40)

et les 163/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 163/10 000°

et les 151/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 151/10 000°

Lot N° 51

Un appartement de type F IV situé
au quatrième niveau à l'est, comprenant :
un hall, une cuisine, cellier, séjour,
trois chambres, salle de bains, WC
(79,90)

et les 296/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 296/10 000°

et les 273/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 273/10 000°

Lot N° 52

Un appartement de type F V situé
au quatrième niveau au sud, comprenant :
un hall, une cuisine, cellier, séjour,
quatre chambres, salle de bains,
cabinet de toilette, WC. (93,50)

et les 360/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 360/10 000°

et les 333/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 333/10 000°

Lot N° 53

Un appartement de type F IV situé
au quatrième niveau à l'ouest comprenant :
un hall, une cuisine, cellier, séjour,
trois chambres, salle de bains, WC.
(80,20)

et les 303/10 000° des parties communes
du bâtiment I..... 303/10 000°

et les 279/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 279/10 000°

à reporter..... 4 649/10 000° 4 266/10 000°

Handwritten marks and scribbles at the bottom left of the page.

report..... 4 649/10 000° 4 266/10 000°

Lot N° 54

Un appartement de type F III, situé au quatrième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, deux chambres, salle de bains, WC (67,80)

et les 244/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 224/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

244/10 000°

224/10 000°

Lot N° 55

Un appartement de type F II, situé au cinquième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, une chambre, salle de bains, WC (47,40)

et les 167/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 154/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

167/10 000°

154/10 000°

Lot N° 56

Un appartement de type F IV, situé au cinquième niveau à l'est, comprenant : un hall, une cuisine, séjour, cellier, trois chambres, salle de bains, WC (79,90)

et les 296/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 273/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

296/10 000°

273/10 000°

Lot N° 57

Un appartement de type F V, situé au cinquième niveau au sud, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, quatre chambres, salle de bains, cabinet de toilette, WC (93,50)

et les 360/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 333/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

360/10 000°

333/10 000°

à reporter..... 5 716/10 000° 5 250/10 000°

J.O.

report..... 5 716/10 000° 5 250/10 000°

Lot N° 58

Un appartement de type F IV, situé au cinquième niveau à l'ouest comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC (80,20)

et les 303/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 303/10 000°
et les 280/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 280/10 000°

Lot N° 59

Un appartement de type F III, situé au cinquième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, deux chambres, salle de bains, WC (67,80)

et les 244/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 244/10 000°
et les 225/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 225/10 000°

Lot N° 60

Un appartement de type F II, situé au sixième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, une chambre, salle de bains, WC (47,40)

et les 169/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 169/10 000°
et les 156/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 156/10 000°

Lot N° 61

Un appartement de type F IV, situé au sixième niveau à l'est, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC (79,90)

et les 296/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 296/10 000°
et les 273/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 273/10 000°

à reporter..... 6 728/10 000° 6 184/10 000°

10.

report..... 6 728/10 000° 6 184/10 000°

Lot N° 62

Un appartement de type F V, situé au sixième niveau au sud, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, quatre chambres, salle de bains, cabinet de toilette, WC (93,50) et les 360/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 333/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

360/10 000°

333/10 000°

Lot N° 63

Un appartement de type F IV, situé au sixième niveau à l'ouest, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC (80,20) et les 303/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 280/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

303/10 000°

280/10 000°

Lot N° 64

Un appartement de type F III, situé au sixième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, deux chambres, salle de bains, WC (67,80) et les 244/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 225/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

244/10 000°

225/10 000°

Lot N° 65

Un appartement de type F II, situé au septième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, une chambre, salle de bains, WC (47,40) et les 169/10 000° des parties communes du bâtiment I..... et les 156/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

169/10 000°

156/10 000°

à reporter..... 7 804/10 000° 7 178/10 000°

40.

report..... 7 804/10 000° 7 178/10 000°

Lot N° 66

Un appartement de type F IV, situé au septième niveau à l'est, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC

(79,90)

et les 296/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 296/10 000°

et les 274/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 274/10 000°

Lot N° 67

Un appartement de type F V, situé au septième niveau au sud, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, quatre chambres, salle de bains, cabinet de toilette, WC (93,50)

et les 360/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 360/10 000°

et les 333/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 333/10 000°

Lot N° 68

Un appartement de type F IV, situé au septième niveau à l'ouest, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambres, salle de bains, WC

(80,20)

et les 303/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 303/10 000°

et les 280/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 280/10 000°

Lot N° 69

Un appartement de type F III, situé au septième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, deux chambres, salle de bains, WC

(67,80)

et les 244/10 000° des parties communes du bâtiment I..... 244/10 000°

et les 224/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier..... 224/10 000°

à reporter..... 9 007/10 000° 8 289/10 000°

J.D.

report..... 9 007/10 000° 8 289/10 000°

Lot N° 70

Un appartement de type F II, situé au huitième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, une chambre, salle de bains, WC

(47,40)

et les 169/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 156/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

169/10 000°

156/10 000°

Lot N° 71

Un appartement de type F IV, situé au huitième niveau à l'est comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, trois chambre, salle de bains, WC

(79,90)

et les 296/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 273/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

296/10 000°

273/10 000°

Lot N° 72

Un appartement de type F V, situé au huitième niveau au sud, comprenant : un hall, une cuisine, cellier, séjour, quatre chambres, salle de bains, cabinet de toilette, WC (93,50)

et les 360/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 333/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

360/10 000°

333/10 000°

Lot N° 73

Un appartement de type I bis, situé au huitième niveau au nord, comprenant : un hall, une cuisine, séjour, salle de bains, WC (49,90)

et les 168/10 000° des parties communes du bâtiment I.....
et les 155/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....

168/10 000°

155/10 000°

à reporter.....10 000/10 000°

9 206/10 000°

JO

BATIMENT A USAGE DE GARAGE

BATIMENT II

report.....

9 206/10 000°

Lot N° 101

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 1 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II.....
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

304/10 000°

24/10 000°

Lot N° 102

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 2 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II.....
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

304/10 000°

24/10 000°

Lot N° 103

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 3 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II.....
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

304/10 000°

24/10 000°

Lot N° 104

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 4 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du Bâtiment II.....
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

304/10 000°

24/10 000°

Lot N° 105

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 5 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II.....
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

304/10 000°

24/10 000°

Lot N° 106

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 6 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II.....
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier.....

304/10 000°

24/10 000°

à reporter..... 1 824/10 000°

9 350/10 000°

JD.

report..... 1 824/10 000° 9 350/10 000°

Lot N° 107

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 7 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 108

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 8 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 109

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 9 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 110

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 10 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 111

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 11 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 112

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 12 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....	-----	24/10 000°

à reporter..... 3 648/10 000° 9 491/10 000°

40

report..... 3 648/10 000° 9 494/10 000°

Lot n° 113

Un garage situé au niveau 1 portant
 le n° 13 du plan des garages
 et les 319/10 000° des parties communes
 du bâtiment II..... 319/10 000°
 et les 25/10 000° des parties communes
 de l'ensemble immobilier..... 25/10 000°

Lot N° 114

Un garage situé au niveau 1 portant
 le n° 14 du plan des garages
 et les 381/10 000° des parties communes
 du bâtiment II..... 381/10 000°
 et les 31/10 000° des parties communes
 de l'ensemble immobilier..... 31/10 000°

Lot N° 115

Un garage situé au niveau 1 portant
 le n° 15 du plan des garages
 et les 381/10 000° des parties communes
 du bâtiment II..... 381/10 000°
 et les 31/10 000° des parties communes
 de l'ensemble immobilier..... 31/10 000°

Lot N° 116

Un garage situé au niveau 1 portant
 le n° 16 du plan des garages
 et les 339/10 000° des parties communes
 du bâtiment II..... 339/10 000°
 et les 28/10 000° des parties communes
 de l'ensemble immobilier..... 28/10 000°

Lot N° 117

Un garage situé au niveau 1 portant
 le n° 17 du plan des garages
 et les 338/10 000° des parties communes
 du bâtiment II..... 338/10 000°
 et les 27/10 000° des parties communes
 de l'ensemble immobilier..... 27/10 000°

Lot N° 118

Un garage situé au niveau 1 portant
 le n° 18 du plan des garages
 et les 321/10 000° des parties communes
 du bâtiment II..... 321/10 000°
 et les 26/10 000° des parties communes
 de l'ensemble immobilier..... 26/10 000°

à reporter..... 5 727/10 000° 9 662/10 000°

JG

report..... 5 727/10 000° 9 662/10 000°

Lot N° 119

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 19 du plan des garages
et les 321/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 321/10 000°
et les 26/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 26/10 000°

Lot N° 120

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 23 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 304/10 000°
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 24/10 000°

Lot N° 121

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 24 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 304/10 000°
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 24/10 000°

Lot N° 122

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 25 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 304/10 000°
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 24/10 000°

Lot N° 123

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 26 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 304/10 000°
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 24/10 000°

Lot N° 124

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 27 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 304/10 000°
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 24/10 000°

à reporter..... 7 568/10 000° 9 803/10 000°

J9

report..... 7 568/10 000° 9 308/10 000°

Lot N° 125

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 28 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 126

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 29 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 127

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 30 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 128

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 31 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 129

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 32 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

Lot N° 130

Un garage situé au niveau 1 portant le n° 33 du plan des garages et les 304/10 000° des parties communes du bâtiment II.....	304/10 000°	
et les 24/10 000° des parties communes de l'ensemble immobilier.....		24/10 000°

à reporter..... 9 392/10 000° 9 952/10 000°

30

report..... 9 392/10 000° 9 952/10 000

Lot N° 131

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 34 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 304/10 000°
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 24/10 000

Lot N° 132

Un garage situé au niveau 1 portant
le n° 35 du plan des garages
et les 304/10 000° des parties communes
du bâtiment II..... 304/10 000°
et les 24/10 000° des parties communes
de l'ensemble immobilier..... 24/10 000

Total.....10 000/10 000° 10 000/10 000°

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

(Signature)

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ASCENSEUR (Suite)
ET D'ESCALIER

N° des Lots	niveau	nature des lots	charges d'ascenseur en 10 000°
111	niveau 1	garage	35/10 000°
112	"	"	35/10 000°
113	"	"	35/10 000°
114	"	"	35/10 000°
115	"	"	35/10 000°
116	"	"	35/10 000°
117	"	"	35/10 000°
118	"	"	35/10 000°
119	"	"	35/10 000°
120	"	"	35/10 000°
121	"	"	35/10 000°
122	"	"	35/10 000°
123	"	"	35/10 000°
124	"	"	35/10 000°
125	"	"	35/10 000°
126	"	"	35/10 000°
127	"	"	35/10 000°
128	"	"	35/10 000°
129	"	"	35/10 000°
130	"	"	35/10 000°
131	"	"	35/10 000°
132	"	"	35/10 000°
			10 000/10 000°

10





TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ASCENSEUR (Suite)
ET D'ESCALIER

N° des Lots	niveau	nature des lots	charges d'ascenseur en 10 000°
111	niveau 1	garage	35/10 000°
112	"	"	35/10 000°
113	"	"	35/10 000°
114	"	"	35/10 000°
115	"	"	35/10 000°
116	"	"	35/10 000°
117	"	"	35/10 000°
118	"	"	35/10 000°
119	"	"	35/10 000°
120	"	"	35/10 000°
121	"	"	35/10 000°
122	"	"	35/10 000°
123	"	"	35/10 000°
124	"	"	35/10 000°
125	"	"	35/10 000°
126	"	"	35/10 000°
127	"	"	35/10 000°
128	"	"	35/10 000°
129	"	"	35/10 000°
130	"	"	35/10 000°
131	"	"	35/10 000°
132	"	"	35/10 000°
			10 000/10 000°

10



TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bat.	niveau	Nature du lot	quote-part bâtiment	quote-part ensemble immobilier
1	I.	niveau 0	cave	9/10 000°	8/10 000°
2	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
3	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
4	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
5	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
6	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
7	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
8	"	"	"	6/10 000°	6/10 000°
9	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
10	"	"	"	5/10 000°	8/10 000°
11	"	"	"	6/10 000°	6/10 000°
12	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
13	"	"	"	8/10 000°	8/10 000°
14	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
15	"	"	"	5/10 000°	8/10 000°
16	"	"	"	6/10 000°	6/10 000°
17	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
18	"	"	"	9/10 000°	8/10 000°
19	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
20	"	"	"	5/10 000°	8/10 000°
21	"	"	"	6/10 000°	6/10 000°
22	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
23	"	"	"	7/10 000°	6/10 000°
24	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
25	"	"	"	5/10 000°	8/10 000°
26	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
27	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
28	"	"	"	5/10 000°	8/10 000°
29	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
30	"	"	"	5/10 000°	8/10 000°
31	"	"	"	6/10 000°	6/10 000°
32	"	"	"	6/10 000°	5/10 000°
33	"	"	"	8/10 000°	7/10 000°
34	"	"	"	10/10 000°	9/10 000°
35	"	"	"	4/10 000°	4/10 000°
36	"	niveau 1	garage	53/10 000°	43/10 000°
37	"	"	"	37/10 000°	28/10 000°
38	"	"	"	37/10 000°	25/10 000°
39	"	"	appartement	256/10 000°	273/10 000°
40	"	"	"	357/10 000°	329/10 000°
41	"	niveau 2	"	153/10 000°	141/10 000°
42	"	"	"	256/10 000°	273/10 000°
43	"	"	"	360/10 000°	332/10 000°
44	"	"	"	300/10 000°	277/10 000°
45	"	niveau 3	"	161/10 000°	149/10 000°
46	"	"	"	256/10 000°	273/10 000°

JD

M

N° des lots	Bat.	niveau	Nature du lot	quote-part bâtiment	quote-part ensemble immobilier
47	I.	niveau 3	appartement	360/10 000°	332/10 000°
48	"	"	"	303/10 000°	282/10 000°
49	"	"	"	241/10 000°	222/10 000°
50	"	niveau 4	"	160/10 000°	151/10 000°
51	"	"	"	296/10 000°	273/10 000°
52	"	"	"	360/10 000°	333/10 000°
53	"	"	"	303/10 000°	279/10 000°
54	"	"	"	244/10 000°	224/10 000°
55	"	niveau 5	"	167/10 000°	154/10 000°
56	"	"	"	296/10 000°	273/10 000°
57	"	"	"	360/10 000°	333/10 000°
58	"	"	"	303/10 000°	280/10 000°
59	"	"	"	244/10 000°	225/10 000°
60	"	niveau 6	"	169/10 000°	156/10 000°
61	"	"	"	296/10 000°	273/10 000°
62	"	"	"	360/10 000°	333/10 000°
63	"	"	"	303/10 000°	280/10 000°
64	"	"	"	244/10 000°	225/10 000°
65	"	niveau 7	"	169/10 000°	156/10 000°
66	"	"	"	296/10 000°	274/10 000°
67	"	"	"	360/10 000°	333/10 000°
68	"	"	"	303/10 000°	280/10 000°
69	"	"	"	244/10 000°	224/10 000°
70	"	niveau 8	"	169/10 000°	156/10 000°
71	"	"	"	296/10 000°	273/10 000°
72	"	"	"	360/10 000°	333/10 000°
73	"	"	"	168/10 000°	155/10 000°
				10000/10 000°	
101	II	niveau 1	garage	304/10 000°	24/10 000°
102	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
103	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
104	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
105	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
106	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
107	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
108	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
109	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
110	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
111	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
112	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
113	"	"	"	319/10 000°	25/10 000°
114	"	"	"	381/10 000°	31/10 000°
115	"	"	"	381/10 000°	31/10 000°
116	"	"	"	339/10 000°	28/10 000°
117	"	"	"	338/10 000°	27/10 000°

J.D.

N° des lots	Bat.	niveau	Nature du lot	quote-part bâtiment	quote-part ensemble immobilier
118	II	niveau 1	garage	321/10 000°	26/10 000°
119	"	"	"	321/10 000°	26/10 000°
120	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
121	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
122	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
123	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
124	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
125	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
126	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
127	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
128	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
129	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
130	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
131	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
132	"	"	"	304/10 000°	24/10 000°
				10000/10 000°	10000/10 000°

50.

TROISIEME PARTIE

Règlement de copropriété

TITRE PREMIER

Destination de l'immeuble . Usage de ses parties

CHAPITRE PREMIER

Destination de l'immeuble

Article 8 :

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

CHAPITRE II

Usage des parties privatives

Article 9 : Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition

de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

a) Occupation :

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou utilisés que concurremment à l'habitation et à l'exercice d'une profession autre que commerciale. Ils ne pourront, d'une manière générale, être utilisés comme siège ou lieu de réunion d'aucune organisation, société ou association, à l'exception des organismes de gestion de la copropriété.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé, à condition de ne pas comporter un danger ou une gêne anormale pour les autres copropriétaires.

L'exercice d'une profession libérale pourra entraîner un supplément de charges, dont le taux sera fixé par l'Assemblée générale des Copropriétaires, et qui sera supporté par ou les copropriétaires intéressés.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

b) Bruits :

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements. L'usage des appareils de radiophonie, de télévision, des électrophones et de tout autre instrument de musique, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Il ne pourra être installé dans l'immeuble aucun cours de musique, de chant, de danse, ni aucune salle de conférence ou de gymnastique, sauf existence de locaux expressément prévus à cet usage ou décision de l'Assemblée Générale.

30.

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons :

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

On devra se conformer au règlement de police pour battre ou secouer les tapis ou chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble :

Les portes d'entrée des logements et locaux, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble,

La pose des stores ou volets est autorisée, sous réserve de l'accord donné spécialement en fonction du mode de construction et de la conformité avec les couleurs et modèles adoptés par le syndicat.

e) Antennes collectives de télévision :

Lorsqu'une antenne collective de télévision sera installée, le raccordement devra être effectué, dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur, aux frais de chaque copropriétaire..

L'installation d'antennes individuelles sur les façades ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices :

Il est interdit d'apposer des plaques ou inscriptions sur les portes palières, ou sur les murs, indiquant au public l'exercice d'une profession, commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou autre, autres que celles conformes au règlement du syndicat et qui ne seraient pas prévues dans les règlements prévus par lui à cet effet.

g) Enseignes :

Il est interdit de poser sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, écriteau quelconque.

JD

h) Réparations et entretien (accès des ouvriers) :

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

i) Libre accès :

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

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :

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

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

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

k) Responsabilités :

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînés par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il est responsable ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

l) Chauffage :

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

m) Modifications :

Chaque co-propriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant :

De ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux ;

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux, celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte ou du service technique du syndicat. Dans ce cas, les honoraires tant du service technique que de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

n) Insonorité :

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif.

o) Vente publique des meubles meublants :

Aucune vente de meubles meublants ou autres objets ne pourra avoir lieu dans les locaux, même après décès ou par autorisation de justice, cette interdiction concerne également les parties communes.

p) Vols :

Chaque copropriétaire ou occupant d'un local quelconque devra s'assurer personnellement contre le vol commis dans les locaux privés, et devra en justifier à toute réquisition du syndic.

CHAPITRE III

Usage des parties communes

Article 10 :

a) Usage des parties communes :

Sous réserve des dispositions ci-après, chacun des copropriétaires ou occupants usera librement des parties communes, notamment des accès, cours, parkings, jardins, suivant leur destination et sans faire obstacle au droit des autres propriétaires. Il devra respecter les notes de service du syndic et se conformer aux observations du personnel chargé de les appliquer.

b) Entrées, vestibules, paliers :

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes d'une façon générale, et notamment les entrées, vestibules, paliers, escaliers, cours et tous espaces communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble, ni les utiliser même temporairement pour un usage privé, notamment pour effectuer des réparations.

Vestibules et entrées ne pourront en aucun cas servir de garage à des objets personnels, notamment bicyclettes, vélomoteurs et voitures d'enfants, de même que les locaux destinés spécialement à remiser ces objets ne pourront être encombrés d'aucun autre objet, ni même de véhicules hors d'usage.

c) Ascenseur :

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux prescriptions relatives à l'usage de l'appareil et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour des transports de marchandises ou les déménagements que dans les conditions fixées par le syndic.

d) Tapis :

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été pour le battage sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

e) Livraisons :

Les livraisons dans l'immeuble sont faites sous la responsabilité du copropriétaire.

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

f) Chauffage :

Tout travail de quelque nature qu'il soit, même à l'intérieur des parties privatives, ne peut être effectué sur l'installation de chauffage, y compris les radiateurs, que par le syndicat.

Chaque copropriétaire doit faire ramoner, suivant les règlements en usage, les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent. Il devra en être justifié à toutes réquisitions du syndicat. Il devra en être de même pour les conduits de ventilation.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré de son fait. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits à la diligence du syndic et aux frais du ou des copropriétaires responsables.

g) Surcharge des planchers :

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

h) Stationnement des voitures :

Le stationnement des voitures est interdit dans les couryards, jardins, voies et allées qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, notamment de ceux des services de sécurité. Le stationnement des voitures n'est autorisé que dans les parcs réservés à cet effet.

Les espaces verts plantés, pelouses, massifs, etc... existant à l'intérieur d'un groupe d'habitations ne pourront pas davantage faire l'objet d'une occupation privative que de qui que ce soit.

Les espaces verts ne peuvent servir au lavage ou l'étendage du linge ni au battage des tapis.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais, passé le délai d'un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

10.

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

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts faits aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences, dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination de ces parties communes que ce soit par son fait, ou par le fait de son locataire, de ses préposés ou de ses visiteurs.

CHAPITRE IV

Clauses pénales

Article 11.

Toute contravention à l'une quelconque des interdictions ou réglementations visées aux articles 9, et 10 du présent titre peut, de convention expresse, faire l'objet à l'initiative du syndic, notamment sur rapport d'un agent du syndicat qui pourra être assermenté, d'une pénalité égale au plus à vingt fois le montant de la taxe d'affranchissement d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice de toutes actions judiciaires auxquelles le syndic sera en droit de recourir pour réparation des préjudices causés.

TITRE II

Etat des répartitions des charges

CHAPITRE PREMIER

Charges générales

Article 12 :

Les charges générales groupent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 14, 16 et 18 du présent règlement.

Il en est ainsi, notamment, en ce qui concerne ;

a) Impôts :

Les impôts, contributions, et taxes sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble.

b) Participation aux charges générales ;

La participation aux charges générales résultant de l'entretien, de la conservation, de l'aménagement et de la gestion des équipements et espaces communs.

c) Services communs :

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

Les honoraires de l'architecte et des techniciens chargés de l'entretien des parties communes générales.

S'il y a lieu, les dépenses exposées à l'occasion des servitudes dont bénéficie la copropriété.

S'il y a lieu, les salaires du concierge et du personnel de garde, avec leurs annexes et avantages en nature (logement.

JD.

chauffage, éclairage ainsi que toute rémunération aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales), les charges sociales et fiscales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien, de réparations des parties communes, le cas échéant de la loge concierge et des locaux à usage commun, y compris les dépenses nécessaires à cet entretien, sauf réparation particulière.

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

Le ramonage des conduits de fumée unitaires.

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

d) Bâtiments :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminée, aux canalisations d'eau, gaz, d'électricité, aux câbles coaxiaux de antennes collectives, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux des écoulements des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant); aux vide-ordures, à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs de caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisances et leurs chutes, par les engorgements dans les vide-ordures lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au-dessus du point d'engorgement, seront seuls responsables et solidairement tenus des frais de dégorgement des canalisations, des conduits, des cabinets d'aisances ou des descentes des eaux ménagères ainsi que des vide-ordures, sauf à eux d'apporter la preuve de l'origine et de l'auteur du dommage.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs, de portes-fenêtres, des persiennes, des garde-corps, des fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient parties privatives.

Les frais d'entretien, de réparations, et de reconstruction des balcons, appuis de balcon, balconnets, balustrades ou loggias, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaire déterminé, bien qu'ils soient alors parties privatives.

Les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances (art. 77.).

10

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirectes d'entretien, de réparation, de reconstruction des bâtiments.

Article 13 :

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

Les charges générales communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment seront réparties au prorata des quotes-parts des parties communes dudit bâtiment.

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

CHAPITRE II

Charges relatives aux escaliers, tapis et ascenseur

Article 14 :

Les charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseurs comprennent : les dépenses entraînées par l'entretien et le ravalement intérieur des entrées, cages d'escalier et leur palier.

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès ou accessoires ou des tapis (à l'exclusion de ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires), les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier. Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur, le coût de la location des compteurs.

Article 15 :

Les charges d'entretien des escaliers, de l'ascenseur et des tapis s'il en existe, ainsi définies seront réparties entre les propriétaires, dans les proportions indiquées, selon tableaux qui seront annexés aux présentes.

CHAPITRE III

Frais de chauffage

Article 16 :

Les frais de chauffage comprennent l'intégralité des dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations de chauffage collectif de base et de toutes dépenses annexes.

59.

Article 17 :

Les charges du chauffage collectif de base seront réparties entre les différents copropriétaires selon un tableau, qui sera annexé aux présentes.

S'il n'y a pas de contestation ou, dans le cas contraire lorsqu'elles auront été tranchées, le syndic établira et fera publier au bureau des hypothèques le nouveau tableau de répartition.

Les charges du chauffage collectif de base seront acquittées même par les copropriétaires qui ne chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation, ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

CHAPITRE IV

Charges d'eau froide et d'électricité des parties communes et de ventilation mécanique des parties privatives

Article 18 :

Les charges d'eau froide et d'électricité des parties communes sont réparties entre les différents copropriétaires selon un tableau qui sera annexé aux présentes ainsi que les charges de ventilation mécanique et du vide-ordure.

CHAPITRE V

Reprise des vestiges

Article 19 :

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

CHAPITRE VI

Utilisation du Parking

Le parking de 14 places sur les garages est à l'usage commun de tous les copropriétaires.

La dalle sur garage étant calculée pour recevoir des voitures légères, l'accès dudit parking est formellement interdit aux poids lourds tel que camion de déménagement, voiture de pompiers, etc... dont le poids est supérieur à 2 tonnes.

115

TITRE III

Mutation de propriété et de jouissance.,
Constitution de droits réels sur les parties privatives

CHAPITRE PREMIER

Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Article 20 :

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

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur au titulaire du droit et il doit être expressément constaté aux actes ci-dessus visés qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

CHAPITRE II

Les mutations de propriété

Article 21 :

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

Article 22 :

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

50

ses droits à l'égard du nouveau copropriétaire.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement de prestations ou de travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

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

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

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent dans les deux mois du décès justifier au syndicat de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à disparaître par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndicat 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 23 :

En cas de mutation, le syndicat doit délivrer un état daté, indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes.

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

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

Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

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

Article 24 :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou institution dans les mêmes conditions d'un droit d'usage ou d'habitation, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndicat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndicat de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé 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 syndicat peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le copropriétaire cédant ou constituant. Cette opposition à peine de nullité énoncera le montant et les causes

de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Article 25 :

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 50 du présent règlement.

Article 26 :

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat.

Modification des lots

Article 27 :

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 56 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différentes publiées au fichier immobilier.

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

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

1°) au syndic de la copropriété alors en fonction,
2°) au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

CHAPITRE III Location

Article 28 :

Le copropriétaire ne peut consentir une location de son lot qu'après avoir donné connaissance au locataire des obligations de jouissance et d'usage qui résultent pour lui du présent règlement.

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

Article 29 :

Ces dispositions sont applicables aux occupations qui ne constitueraient pas des locations.

Article 29 bis :

Constitution de droits réels. Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

20
h

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

TITRE IV

Administration des parties communes

CHAPITRE PREMIER

Syndicat

Article 30 :

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

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

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut, néanmoins, exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndicat.

Le syndicat peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre Ier du titre V.

Article 31 :

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

Article 32 :

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

Article 33 :

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

Article 34 :

Son siège est situé au bureau du syndicat.

21

h

CHAPITRE II

Assemblée générale des copropriétaires

Section I. - Epoque des réunions.

Article 35 :

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

Article 36 :

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

Section II. - Convocation.

Article 37 :

Sous réserve des dispositions prévues aux articles (Alinéa 2 et 3), 47 et 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Article 38 :

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le Président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Dans cette dernière hypothèse, le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du conseil syndical.

Article 39 :

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

30

h

Article 40. Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe premier ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice, et le projet d'échéancier des appels de fonds faits en application de ce budget prévisionnel.

3°) Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier des actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1er et 2), 25f, 26b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25d et 26a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

5°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25a et 30b (alinéa 1er et 2), 35 et 37 (alinéa 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965 ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Article 41 :

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

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

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

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

Article 42 :

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins cinq jours et un jour avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 81 du présent règlement.

20.

Article 43 :

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Les mutations ne sont opposables au syndic qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la mutation survenue n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun comme prévu à l'article 50.

Article 44 :

Sous réserve des dispositions de l'article 45 du règlement et des décisions du syndicat, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Article 45 :

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 40 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 56 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section III. - Tenue des assemblées générales.

Article 46 :

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

Article 47 :

Au début de chaque réunion, il est institué un bureau provisoire dont le Président est le copropriétaire qui a le plus grand nombre de quotes-parts, et comme scrutateur, celui qui en possède le moins, sous réserve qu'ils puissent assumer ces fonctions.

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

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 38 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 48 :

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 acceptant l'un qui possède et représente le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en son nom que comme mandataire, et l'autre le moins grand nombre de quotes-parts.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité prévue à l'article 55 du présent règlement.

Article 49 :

Il est tenu une feuille de présence, elle contient :
Les nom et domicile de chaque copropriétaire membre de l'assemblée et, le cas échéant, son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu des dispositions des articles 53 et 54 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée.

Article 50 :

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, habilité par une simple lettre, choisi parmi les autres copropriétaires, parents ou alliés en ligne directe ou collatérale jusqu'au troisième degré, ou un mandataire général. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place dans la limite de leur habilitation légale.

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

Article 51 :

Il ne peut être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure ou les notifications prévues aux articles 40 et 41 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 52 :

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée par le secrétaire. Il est signé et certifié conforme par le Président, le secrétaire et les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus ; sur la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le syndic.

Section IV. - Voix - Majorité

Article 53 :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les 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 54 :

Lorsque le présent règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses ; les dispositions de l'article 53 ci-dessus sont applicables.

Article 55 :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi et le présent règlement.

Article 56 :

L'assemblée générale réunie sur première convocation adopte à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) la désignation et la révocation du syndic ;
b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

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

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

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

20

4

f) la modification de la répartition des charges visée au titre II du présent règlement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

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

Article 57 :

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs données par l'assemblée pour prendre en son lieu et place une des décisions visées à l'article 55 ci-dessus.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical, s'il en existe un, ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum et qui ne saurait être supérieur aux limites qui sont applicables pour la passation des marchés de gré à gré tels qu'ils sont fixés par la réglementation sur les habitations à loyer modéré. La délégation de pouvoirs ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic. Il sera rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

Article 58 :

Le syndic adresse une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 12 (alinéa 3) de la loi 10 Juillet 1965. Le délai prévu par ce texte pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

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

CHAPITRE III
Conseil Syndical

Article 59 :

Il pourra à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. En ce cas, il sera constitué conformément aux dispositions

l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 22 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

CHAPITRE IV

Syndic

Section I. - Nomination - Révocation - Rémunération

Article 60 :

Sous réserve de ratification par l'assemblée générale; les fonctions de syndic seront assumées par la Société Anonyme d'H. L. M. "LE FOYER JURASSIEN" tant que cette Société restera propriétaire de logements.

Article 61 :

Lorsque la condition prévue à l'article précédent ne sera plus remplie, les fonctions de syndic pourront être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, réunie sur première convocation. A défaut de décision prise, dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

Cette durée est fixée par le Président du tribunal de grande instance lorsque le syndic est désigné par lui.

Cette durée ne peut excéder trois ans. Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

L'assemblée générale peut, à tout moment révoquer le syndic pour motif légitime.

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

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits

J.D.

et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 Mars 1967

Article 62 :

Les conditions de rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Section II. - Attributions

Article 63 :

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale : d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice tant en demandeur qu'en défendeur, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, une délégation de pouvoir 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 et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Article 64 :

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 75 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de _____ l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision, qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 65 :

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat, fixe les conditions de son travail et son salaire suivant

J.D.



les textes ou conventions collectives en vigueur.

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

Le syndic choisit tout conseil ou technicien, appelé à prêter son concours au syndicat.

Article 66 :

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

Article 67 :

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

Il délivre les copies ou les extraits qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

Article 68 :

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il tient, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndicat qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-22 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Pour le paiement des petites dépenses courantes le syndic peut être habilité par l'assemblée générale à retirer des fonds de ce compte pour alimenter une caisse dont il est seul responsable.

Le syndic prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale. Il en assure l'exécution dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par cette assemblée. Il engage, le cas échéant, les dépenses de grosses réparations dans la limite des provisions disponibles figurant au bilan.

Le syndic rendra compte à l'assemblée générale en fin d'année budgétaire de l'exécution du budget ainsi que des délégations qui ont pu lui être conférées.

Article 69 :

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 73 ci-après, dans les conditions prévues par ledit article.

Article 70 :

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

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

Article 71 :

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

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement d'un syndicat, dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

Section III. - Exercice par le syndic de ses attributions

Article 72 :

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 56 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 57 du présent règlement.

CHAPITRE V

Article 73: Paiement des charges

Provisions - Recouvrement des créances du syndicat

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

I°) Une avance de trésorerie permanente égale à trois mois du loyer principal qu'aurait produit la location du logement, en application de la législation en vigueur sur les habitations à loyer modéré. Cette avance sera rajustée annuellement en plus ou en moins en fonction des variations que subissent lesdits loyers d'habitation à loyer modéré.

2°) Au début de chaque exercice une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale pour l'exercice considéré.

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

4°) Une provision annuelle spécialement destinée à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres 3 et 4 de la loi du 10 Juillet 1965. Cette provision sera rajustée en plus ou en moins chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. pour le dernier trimestre de l'année précédente.

Article 73 Bis :

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant. En outre, et sans préjudice du cours des intérêts jusqu'au jour du paiement effectif, le copropriétaire débiteur, passé le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, devra verser à titre de dommage et intérêts une astreinte de 1 % des sommes dues par mois de retard.

Article 74 :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 75 :

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

Article 76 :

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

(4)

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

CHAPITRE VI
Assurances

Article 77 :

L'immeuble devra être assuré, valeur reconstruction à neuf, avec le matériel commun y installé à une ou des Compagnies d'une solvabilité reconnue ; cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira, non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble, et les recours réciproques entre copropriétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

La responsabilité civile du Syndicat des copropriétaires ainsi que celle de chacun des copropriétaires, devront être assurées, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article 13. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

L'assemblée des copropriétaires pourra toujours décider à la majorité requise toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des copropriétaires.

Article 78 :

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

Article 79 :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en raison des dommages subis par l'immeuble en vertu des polices visées à l'article 80 seront encaissées par le syndicat, à charge par lui d'en effectuer le dépôt au compte du syndicat.

Article 80 :

Ces indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux

ND.

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

CHAPITRE VII

Dispositions communes

Article 81 :

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 71 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

Décisions extraordinaires

CHAPITRE PREMIER

Modification du règlement de copropriété

Article 82 :

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

Article 83 :

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

Article 84 :

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 85 :

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

Article 86 :

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administra

tion des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

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

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

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

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

CHAPITRE II

Actes d'acquisition et de disposition

Section I. - Acte d'acquisition

Article 87 :

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 88 :

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

Section II. - Actes de disposition

Article 89 :

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties

J.D.

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 90 :

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 91 :

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 92 :

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

CHAPITRE III

Amélioration - Addition - Surélévation

Article 93 :

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

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

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

"Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, 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 25b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé, par le Tribunal de grande instance, à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'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 de 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 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 contrepartie 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 entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

CHAPITRE IV
Reconstruction

Article 94 :

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

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

CHAPITRE V

Modification des structures juridiques

Article 95 :

Constitution de Syndicats secondaires :

- Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider de la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle assemblée serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 96 :

Constitution de copropriété 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 38 de la loi du 10 Juillet 1965

TITRE VI

Dispositions finales

Article 97 :

Publicité foncière :

- Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de LONS LE SAUNIER conformément à la loi du 10 Juillet 1965, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière. Il en sera de même de toute modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Article : 08

Election de domicile :

- Pour l'application du présent règlement de co-propriété, les parties aux présentes font élection de domicile à MOREZ, au siège sus-indiqué de la société civile professionnelle titulaire de l'office notarial

DONT ACTE SUR SOIXANTE DIX HUIT PAGES

Fait et passé à MOREZ, au siège sus-indiqué de la société civile professionnelle

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT

Le onze octobre

Et, après lecture faite, Monsieur...
en-qualité, a signé le présent acte avec le notaire associé
sousigné, après avoir expressément approuvé :

Mots nuls :

Lignes entières rayées nulles :

Chiffres nuls :

Barres tirées dans les blancs :

Suivent les signatures de M. J-P DHOTE----- et de Me François
TANNIERE, notaire associé, sus nommé.

39
h

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES D'ASCENSEUR ET D'ESCALIER

N° des lots	niveau	nature des lots	charges d'ascenseur en 10 000°
39	niveau 1	appartement	237/10 000°
40	"	"	279/10 000°
41	niveau 2	"	35/10 000°
42	"	"	35/10 000°
43	"	"	35/10 000°
44	"	"	35/10 000°
45	niveau 3	"	157/10 000°
46	"	"	237/10 000°
47	"	"	280/10 000°
48	"	"	237/10 000°
49	"	"	193/10 000°
50	niveau 4	"	174/10 000°
51	"	"	266/10 000°
52	"	"	312/10 000°
53	"	"	266/10 000°
54	"	"	215/10 000°
55	niveau 5	"	191/10 000°
56	"	"	296/10 000°
57	"	"	347/10 000°
58	"	"	296/10 000°
59	"	"	243/10 000°
60	niveau 6	"	209/10 000°
61	"	"	325/10 000°
62	"	"	384/10 000°
63	"	"	325/10 000°
64	"	"	267/10 000°
65	niveau 7	"	225/10 000°
66	"	"	353/10 000°
67	"	"	417/10 000°
68	"	"	353/10 000°
69	"	"	290/10 000°
70	niveau 8	"	243/10 000°
71	"	"	383/10 000°
72	"	"	452/10 000°
73	"	"	174/10 000°
36	niveau 1	garage	35/10 000°
37	"	"	35/10 000°
38	"	"	35/10 000°
101	"	"	35/10 000°
102	"	"	35/10 000°
103	"	"	35/10 000°
104	"	"	35/10 000°
105	"	"	35/10 000°
106	"	"	35/10 000°
107	"	"	35/10 000°
108	"	"	35/10 000°
109	"	"	35/10 000°
110	"	"	35/10 000°

J.D.
h

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION MECA-
NIQUE CONTROLÉE ET VIDE-ORDURE

N° des lots	niveau	nature des lots	charges de chauffage en 10 000°	charges ventilation mécanique contrôlée en 10 000°
39	niveau 1	appartement	309/10 000°	310/10 000°
40	"	"	361/10 000°	373/10 000°
41	niveau 2	"	179/10 000°	186/10 000°
42	"	"	309/10 000°	311/10 000°
43	"	"	361/10 000°	373/10 000°
44	"	"	310/10 000°	311/10 000°
45	niveau 3	"	183/10 000°	186/10 000°
46	"	"	309/10 000°	311/10 000°
47	"	"	361/10 000°	373/10 000°
48	"	"	310/10 000°	311/10 000°
49	"	"	262/10 000°	248/10 000°
50	niveau 4	"	183/10 000°	186/10 000°
51	"	"	309/10 000°	311/10 000°
52	"	"	361/10 000°	373/10 000°
53	"	"	310/10 000°	311/10 000°
54	"	"	262/10 000°	248/10 000°
55	niveau 5	"	183/10 000°	186/10 000°
56	"	"	309/10 000°	311/10 000°
57	"	"	361/10 000°	373/10 000°
58	"	"	310/10 000°	311/10 000°
59	"	"	262/10 000°	248/10 000°
60	niveau 6	"	183/10 000°	186/10 000°
61	"	"	309/10 000°	311/10 000°
62	"	"	361/10 000°	373/10 000°
63	"	"	310/10 000°	311/10 000°
64	"	"	262/10 000°	248/10 000°
65	niveau 7	"	183/10 000°	186/10 000°
66	"	"	309/10 000°	311/10 000°
67	"	"	361/10 000°	373/10 000°
68	"	"	310/10 000°	311/10 000°
69	"	"	262/10 000°	248/10 000°
70	niveau 8	"	183/10 000°	186/10 000°
71	"	"	309/10 000°	311/10 000°
72	"	"	361/10 000°	373/10 000°
73	"	"	193/10 000°	121/10 000°
			10000/10 000°	10000/10 000°

19
4