

cernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne sont pas recevables.

3. - Dans tous les cas où, pour l'utilisation des parties communes ou privatives, le présent règlement requiert l'accord du syndic, le copropriétaire concerné pourra en cas de refus de celui-ci ou de contestation sur les conditions de son autorisation, demander que la question soit soumise à l'assemblée compétente des copropriétaires.

Si le copropriétaire concerné le demande, le syndic, devra convoquer extraordinairement l'assemblée dans le mois de la demande et aux frais de l'intéressé.

4. - Il est ici précisé et stipulé que l'architecte de l'ensemble immobilier ou de la copropriété auquel renvoient certaines dispositions des articles 8 et 9 ci-dessous sera désigné et révoqué par le syndic. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin à l'article 69, pourra révoquer et désigner un nouvel architecte.

En cas de révocation de l'architecte de l'ensemble immobilier par l'assemblée générale, cette décision ne sera valable que dans la mesure où ladite assemblée désignera en même temps, ou par une décision subséquente, un nouvel architecte de la copropriété, de manière à ne pas rendre inutiles, sinon caduques, les stipulations des articles 8 et 9 ci-après dans lesquelles il est fait référence à l'architecte de l'ensemble immobilier.

Ainsi qu'il est indiqué à l'alinéa 8 de l'article 12 ci-après, les honoraires de l'architecte de la copropriété seront inclus dans les charges générales. Cependant, lorsqu'une autorisation de travaux sera demandée par un copropriétaire, les honoraires afférents à l'avis ou à l'intervention de la copropriété seront à la charge dudit copropriétaire cf. Classes 1.1.5.6. de l'article 8 ci-dessus). Il en sera de même, le cas échéant, en cas de travaux particuliers intéressant seulement une partie de l'ensemble immobilier ou un élément d'équipement commun faisant l'objet d'une spécialisation des charges.

Les honoraires relatifs à l'intervention de l'architecte de la copropriété seront alors répartis entre les seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 7

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est destiné à un usage principal d'habitation. Toutefois, sous réserve des dispositions de la classe 2.1. de l'article 8 ci-après, les appartements pourront être affectés à :

- un usage professionnel (cabinets de médecin, d'avocat, de conseil, etc...);

- des sièges sociaux et administratifs de toutes personnes morales de droit privé non commerciales;

- des bureaux commerciaux et non commerciaux, sans réception du public et sans manipulation de marchandises.

Le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

De plus, le sous-sol du bâtiment est affecté au stationnement des véhicules ainsi qu'aux équipements techniques à l'usage commun dudit bâtiment.

ARTICLE 8

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire d'un lot a le droit de faire et de disposer de tout ce qui constitue sa propriété privative comme il l'entend, à la condition de respecter la destination de l'ensemble immobilier, de ne pas nuire aux droits privatifs ou communs des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier et sa bonne tenue, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la classe 1 de l'article 6 ci-dessus.

1. - MODIFICATIONS :

1.1. Règles générales d'usage :

1.1.1. Il ne pourra être percé de trous ou saignées dans les plafonds et planchers, sans l'autorisation du syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier.

1.1.2. Chaque copropriétaire pourra modifier, la disposition intérieure de son appartement, mais dans tous les cas, il devra obtenir l'autorisation

préalable du syndic et faire exécuter les travaux en respectant les dispositions de la classe 1.1.5. ci-après du présent article.

Cependant, jusqu'à la naissance de la copropriété, cette autorisation sera valablement donnée par le Maître d'Ouvrage, sans qu'il soit possible aux acquéreurs d'en contester la décision.

1.1.3. En cas de remplacement des revêtements de sol (ce qui ne pourra être effectué qu'après l'autorisation du syndic ayant auparavant pris l'avis de l'architecte de la copropriété), le nouveau revêtement devra assurer un niveau d'isolation phonique correspondant à la réglementation en vigueur et au label Qualitel.

Les travaux en question devront être faits en respectant les dispositions de la classe 1.1.5. du présent article.

1.1.4. Les portes palières, portes-fenêtres, fenêtres, balcons, loggias, terrasses, et en général, tout ce qui contribue à l'aspect intérieur ou extérieur de l'ensemble immobilier ne pourront, en aucun cas, être modifiés sans l'accord des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 69 ci-après.

1.1.5. Les travaux portant sur les parties privatives, sont soumis aux dispositions générales ci-après.

1.1.5.1. L'exécution de tous travaux qui concernent les parties privatives reste soumise à la condition de l'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur et, éventuellement, par le permis de construire de l'ensemble immobilier, avec accord à prendre avec l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux avant livraison.

Tous les travaux devront faire l'objet de l'accord de l'architecte de l'ensemble immobilier, pendant la durée des garanties biennale et décennale.

Les travaux d'aménagement ne devront pas être susceptibles de porter préjudice aux possibilités d'utilisation et d'occupation des autres locaux de l'ensemble immobilier. Ils ne devront pas, non plus, être susceptibles de faire obstacle à l'obtention du certificat de conformité de l'ensemble immobilier.

En outre, tous travaux risquant de diminuer ou de détruire l'isolation phonique (telle la suppression ou la mise en place de cloisons, murettes, etc...), après l'exécution de l'isolation phonique des sols, la

réalisation de tout ouvrage, quelle qu'en soit la nature, reliant les parois verticales aux sols), devront obligatoirement être soumis à l'architecte de l'ensemble immobilier.

En conséquence et spécialement, toute déclaration ou demande d'autorisation concernant la distribution intérieure des appartements (dans la mesure où cela concerne les éléments des parties communes générales du bâtiment, tels que gros murs, murs de refend), ainsi que leur affectation devra, préalablement à son dépôt, être soumise au syndic pour contrôle. Il en sera de même des projets de branchement sur les canalisations communes. Un mois avant le commencement des travaux, le copropriétaire concerné devra en informer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic qui pourra en interdire l'exécution si les conditions de la présente classe 1 ne sont pas remplies.

Les copropriétaires, Maîtres de l'Ouvrage, devront en outre respecter toutes les règles techniques et règlements de sécurité, d'hygiène, de police ou autres applicables.

Enfin, en cas de modification de la disposition intérieure de son appartement, le copropriétaire concerné devra également faire son affaire personnelle de l'accomplissement de toute démarche ou de l'obtention de toute autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire.

1.1.5.2. Les travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques, de façon à réduire, autant que faire se pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres copropriétaires du bâtiment, le tout sous le contrôle du syndic qui pourra imposer toutes prescriptions à cet égard (notamment en ce qui concerne le moment où les travaux pourront être exécutés).

1.1.5.3. Les copropriétaires, Maîtres de l'Ouvrage, seront responsables à l'égard des autres copropriétaires ou des tiers, de tous affaiblissements, dégradations ou autres conséquences, qui se produiraient du fait des travaux.

Le syndic pourra exiger que les travaux envisagés fassent l'objet d'une assurance, à la justification de laquelle il pourra soumettre l'autorisation de leur exécution.

1.1.5.4. Dans tous les cas où le syndic imposera le contrôle de l'architecte de la copropriété

ou d'autres techniciens, leurs honoraires seront à la charge de l'intéressé.

Il en sera de même des primes des contrats d'assurances dont il est question ci-dessus à la classe 1.1.5.3.

1.1.5.5. Pour les travaux susceptibles d'avoir une répercussion sur la solidité du bâtiment ou encore sur le bon fonctionnement des éléments d'équipement communs, le syndic pourra exiger l'établissement d'un rapport préalable par un expert qualifié en la matière agréé auprès des Tribunaux, indépendamment du contrôle des architectes et autres techniciens de la copropriété.

1.1.5.6. Lorsque l'autorisation est demandée par un copropriétaire d'effectuer des travaux à ses frais, les honoraires correspondant à l'avis de l'architecte de la copropriété, comme ceux de l'expertise visée au paragraphe ci-dessus, seront à la charge de l'intéressé.

## 1.2. Réunion ou division des lots :

1.2.1. Si deux appartements ou autres locaux mitoyens, situés sur un même niveau ou l'un au-dessus de l'autre, appartiennent à un même copropriétaire, celui-ci pourra les réunir (en perçant une porte de communication dans la cloison les séparant ou une trémie dans la dalle les séparant) en un seul local, sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui pourraient se révéler nécessaires.

1.2.2. Chaque copropriétaire a la possibilité de diviser ses locaux en deux ou plusieurs nouveaux lots, à condition que chacun de ceux-ci ait un accès sur un dégagement commun à tous les lots ou à plusieurs d'entre eux, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui pourraient se révéler nécessaires et des stipulations de l'article 37 ci-après.

1.2.3. Si plusieurs lots appartiennent au même copropriétaire, celui-ci pourra utiliser en jouissance et clore (par une porte identique aux autres portes d'accès des locaux privatifs et ne déparant en rien l'esthétique du palier de l'étage ou du dégagement concerné) les parties communes de circulation à l'usage exclusif de ces lots après accord du syndic et sous réserve d'une part, que cette utilisation ne porte pas atteinte à l'usage ou à l'utilité des autres

lots du bâtiment et, d'autre part, qu'il n'existe aucune gaine technique ou installation commune d'éclairage dans lesdites parties communes, nécessitant un accès public d'entretien ou de contrôle. Toutefois, dans l'éventualité où il existerait des gaines techniques ou des appareils d'éclairage dans les parties communes de circulation à l'usage exclusif des lots concernés, celles-ci pourraient, malgré tout, être clôturées par le propriétaire desdits lots, dans la mesure où il ferait procéder au dévoiement de ces gaines ou au déplacement ou remplacement desdits appareils, en respectant les conditions ci-dessus stipulées à la classe 1.1.5. et sans que les copropriétaires aient besoin d'être consultés sur la réalisation de ces travaux (bien que ceux-ci concernent des parties communes). Cette utilisation ne modifiera pas la consistance des parties communes, ni la répartition desdites parties ou des charges communes. Le copropriétaire utilisant ainsi les parties communes devra les entretenir seul et, d'une façon générale supporter tous les frais correspondant directement ou indirectement à cette utilisation.

Dans l'éventualité où les lots concernés cesseraient d'appartenir au même copropriétaire, l'usage ainsi admis cessera et ledit copropriétaire devra réintégrer la circulation intéressée dans les parties communes, après que celles-ci aient été remisés en leur état antérieur, aux frais du dernier utilisateur.

1.2.4. De plus, en ce qui concerne le dévoiement de gaines mentionné ci-dessus, il est ici précisé qu'aucun obstacle (canalisations, gaines, etc...) ne devra, au rez-de-chaussée du bâtiment, même par une décision d'une assemblée générale des copropriétaires :

- se trouver à moins de deux mètres du sol dans toutes les parties dudit rez-de-chaussée susceptibles d'être parcourues par les piétons;

- diminuer la largeur des accès ou issues de la partie considérée à ce niveau, affecté au stationnement.

## 2. OCCUPATIONS :

2.1. Tous les locaux de l'ensemble immobilier devront être occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation, affectés :

- à l'exercice d'une profession libérale,
- à un usage de sièges sociaux et administratifs de toutes personnes morales de droit privé ou de droit public;
- à un usage de bureaux commerciaux et non commerciaux, sans réception de public et sans manipulation de marchandises, à condition que cette activité ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier et que les gênes ou nuisances pouvant en résulter demeurent limitées à un niveau raisonnable et compatible avec la conception législative et jurisprudentielle de "troubles anormaux de voisinages", du moment de leur commission. Est ainsi formellement proscrite l'exploitation d'un cabinet vétérinaire, d'un cabinet de radiologie pénétrante (à moins que, pour cette dernière activité, soit respectée l'intégralité des obligations de protection résultant de la législation en vigueur en cette matière).

2.2. Il ne pourra être installé dans l'ensemble immobilier aucun cours de musique, chant ou danse (à moins que des travaux d'isolation phonique, particulièrement adaptés à l'exercice d'une telle activité, ne soient réalisés dans les locaux concernés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier, aucun siège de parti politique ne pourra être admis dans l'immeuble.

Les propriétaires des locaux utilisés autrement que pour l'habitation devront faire leur affaire personnelle d'obtenir toute autorisation administrative qui pourrait se révéler nécessaire (notamment dans le cadre de l'article L.631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation) et supporter les conséquences financières directes et indirectes résultant de la modification de la destination de ces locaux. Seront seules prises en considération les utilisations qui entraîneraient ces conséquences, sans que les propriétaires ayant régulièrement et préalablement utilisé des locaux à un autre usage que l'habitation puissent être recherchés à ce sujet.

Toutes les utilisations ne devront apporter aucun trouble de jouissance du fait du bruit, d'odeurs, de l'aspect ou d'une affectation contraire au caractère paisible de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra être installé dans l'ensemble immobilier aucun établissement classé dans la catégorie des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération de tous insectes nuisibles. Ils devront, en outre, se conformer à toutes les directives qui leur seraient imposées à cet égard par le syndic.

2.3. Jusqu'à la vente du dernier appartement et quelle que soit la durée de la campagne de vente, le Maître d'Ouvrage (ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait pour la commercialisation du programme immobilier, objet du présent règlement de copropriété), aura le droit de transformer les locaux de son choix en appartements-témoins qui demeureront librement accessibles aux candidats à l'acquisition d'un quelconque local dans l'ensemble immobilier, sans qu'il puisse être fait obstacle à telle occupation, aussi longue puisse être celle-ci, et sans être tenu au paiement d'une quelconque redevance à la copropriété ou d'une quelconque augmentation des charges affectées audit appartement, par application des dispositions de l'alinéa b) de l'article 126 ci-après.

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

L'installation de tout moteur ou machine quelconque est formellement interdite, à moins qu'il ne s'agisse d'appareils ménagers ou de bureau d'usage courant et sous réserve qu'ils ne troublent pas les voisins. Les machines à laver et autres appareils ménagers ou de bureaux d'usage courant, susceptibles de donner naissance à des vibrations, devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission. Les personnes exerçant des professions nécessitant des installations mécaniques ou électriques (telle que celle de dentiste, par exemple), seront tenues de procéder à l'insonorisation et à l'isolation (radiologie) de leurs locaux.

Les appareils électriques devront être anti-parasités et conformes aux normes de sécurité de l'Electricité de France.

2.5. La sécurité des autres habitants ne devra pas être troublée par l'un quelconque des occupants de l'ensemble immobilier.



Ces occupations ne devront produire aucun bruit , ni être malodorantes ou inesthétiques.

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

Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts et dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien ou de son propriétaire.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs, des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatile ou inflammable dans les garages pour voitures automobiles, est strictement prohibé.

2.6. Les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées, mais la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

2.7. Les parkings ne pourront être utilisés que pour garer les voitures automobiles ou, éventuellement, les bateaux et les planches à voiles, dans la mesure où cette occupation sera strictement limitée à l'emprise de l'emplacement considéré.

En aucun cas, un parking ne pourra être utilisé à titre de débarras.

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles que essence, huile, graisses), devront sabler leur emplacement ou procéder au nettoyage.

Enfin, la transformation d'un ou plusieurs box pour voitures automobiles en atelier de réparations est interdite.

### 3. BRUITS, TROUBLES DE VOISINAGE :

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, magnétophones et appareils de télévision est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve, également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins, ou plus généralement, à l'extérieur des locaux.

Toutefois, l'usage desdits appareils est strictement prohibé à l'extérieur des habitations, sur les balcons ou les terrasses des appartements.

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

#### 4. UTILISATION DES FENETRES, DES BALCONS, DES LOGGIAS, DES TERRASSES ET DES JARDINS

4.1. Tous aménagements en surélévation ayant pour but de créer un volume fermé nécessitant la mise en oeuvre des matériaux durs sur les balcons, loggias ou terrasses, ainsi que la fixation de tout appareillage pouvant occasionner des accidents à l'étanchéité ou à la protection des balcons, des loggias ou de la terrasse, devra faire l'objet de l'autorisation du Syndic et de l'Architecte. Si besoin les autorisations administratives devront être obtenues.

Par contre, sont autorisés :

- sur les balcons, les loggias et les terrasses, les bacs à fleurs dont la capacité et le nombre au mètre carré ne devront pas apporter une surcharge anormale sur la dalle de la loggia ou de la terrasse; dans ce cas là, il devra donc en être référé à l'architecte de l'ensemble immobilier.

- sur les balcons, les loggias, les terrasses et dans les jardins privés, le mobilier de jardin (bancs, tables, chaises, fauteuils, etc...), ainsi que (sous réserve des dispositions de l'article 22 ci-après) toutes plantations de végétaux naturels ou artificiels.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, ni sur les loggias ou les terrasses, visibles de l'extérieur aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, loggias et terrasses. Les pots de fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau.

Les balcons et terrasses ne pourront, en aucun cas, servir de dépotoir à des objets usagés.

Il ne pourra être jeté dehors ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

4.2. Il est ici précisé que, d'une manière générale, toute séparation mitoyenne réalisée au moyen de matériaux translucides par le Maître de l'Ouvrage doit conserver, en tout temps, ses fonctions d'éclair-

rement et ne pas être susceptible d'être transformée en cloison opaque, du fait d'un aménagement quelconque qui serait effectué par le propriétaire de l'un ou l'autre des appartements concernés par cette séparation.

Il en sera ainsi pour les séparations mitoyennes translucides mises en place sur certains balcons, loggias ou les terrasses, destinées à assurer une diffusion de la lumière tout en empêchant les vues directes. Les copropriétaires concernés ne pourront, en aucun cas, procéder à la mise en place d'aménagements ou d'appareillage, le long desdites cloisons, qui altéreraient ou modifieraient d'une quelconque façon l'intégralité de la translucidité d'origine, le syndic de l'ensemble immobilier pourra exiger le démontage immédiat des aménagements enfreignant cette règle expresse, lorsqu'ils lui auront été signalés.

4.3. Les propriétaires des lots auxquels sont rattachés les jardins privatifs devront, en tout temps, les maintenir en parfait état d'entretien, en conservant une végétation appropriée.

De plus, il est ici précisé que les jardins privatifs ne pourront, en aucun cas, servir de dépôt à des objets usagés ou au stockage de meubles inutilisés, qu'il ne pourra y être jeté ou déposé ni détritiques ou immondices quelconques.

Enfin, les copropriétaires bénéficiant de la jouissance privative des terrasses ou terrasses-jardins souffriront sans aucune indemnité les troubles de jouissance consécutifs à tous travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans le sol ou la dalle desdites terrasses ou terrasse-jardin.

#### 5. HARMONIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui de ces fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie intérieure ou extérieure de l'immeuble ne pourront être modifiés ou faire l'objet de travaux quelconques, bien que constituant une "partie privative", sans le consentement de la majorité des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin sous l'article 70.

La pose de stores extérieurs ou vélums (permettant de créer des zones protégées le long des façades) est autorisée sous réserve que le système de fixa-

tion, la teinte et la forme soient ceux adoptés à la majorité des copropriétaires délibérant comme il est précisé plus loin sous l'article 70 et après avis de l'architecte de l'ensemble immobilier.

Aucun tapis-brosse (même fourni par les copropriétaires) ne pourra être disposé sur les paliers d'entrée autres que ceux d'un modèle autorisé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires (notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, le cas échéant, les volets, persiennes, stores et jalousies).

La mise en place des canisses ou de tout autre matériaux le long des garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons et terrasses est rigoureusement interdite. Dans l'éventualité où, du fait de la présence d'enfants en bas âge, il s'avèrerait nécessaire de prévoir une protection supplémentaire en limite des balcons et terrasses, la pose de cette protection ne pourra se faire sans une autorisation préalable du syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier.

Sans l'accord préalable du syndic, aucun aménagement ni aucune dérogation ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias ou terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

#### 6. ANTENNES :

Il est ici rappelé qu'une antenne collective de télévision et de modulation de fréquence sera installée sur la toiture de l'immeuble.

L'installation d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de télévision ou de radio ne sera donc pas autorisée.

Toutefois, l'installation d'antennes et de dispositifs particuliers de radio-télécommunications (émission ou réception) sera autorisée. Ces antennes pourront être implantées sur le toit du bâtiment, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives requises et après contrôle préalable du syndic, auquel sera soumise l'approbation des projets d'implantation et d'exécution, afin de lui permettre de s'assurer de l'absence de troubles (notamment de parasites et autres perturbations dans la réception des émissions de télévision) pour les autres occupants de l'ensemble immobilier. Si les impératifs techniques le permettent, les antennes de cette catégorie devront être groupées, aux frais communs des intéressés.

7. PLAQUES D'IDENTITE OU PROFESSIONNELLES :

Les copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier pourront apposer des plaques d'identité ou professionnelles sur les portes d'entrée de leurs appartements, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par le syndic.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'ensemble immobilier, à l'extérieur des parties privatives (notamment sur les fenêtres, balcons, loggias, terrasses, portes et fermetures particulières) aucune enseigne, tôle, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, en dehors des plaques professionnelles et des panneaux de vente ou de location mentionnés à la classe 4 de l'article 9 ci-dessous.

8. REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS :

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

En outre, les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, des travaux et opérations d'entretien qui deviendraient nécessaires ou utiles aux parties communes et aux éléments d'équipement communs, fussent-elles intérieures (ou fussent-ils intérieurs) à leur lot, même celles ou ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, Maître d'Oeuvre, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux, notamment pour le nettoyage des façades et les ramonages réglementaires des conduits, l'entretien des gouttières, des tuyaux de descente, des colonnes montantes à l'intérieur des gaines techniques, des accessoires de l'ascenseur et de l'installation de ventilation mécanique contrôlée.

Dans le cas, où ces travaux entraîneraient des détériorations aux locaux privatifs, il reste bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant ces travaux, aux frais du syndicat de copropriété.

En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état, pour reconnaître le bon fonctionne-

ment des canalisations, robinetteries, compteurs et pour découvrir l'origine de fuites ou d'infiltrations sera librement consenti au syndic et à ses mandataires qualifiés. C'est ainsi que les propriétaires des lots comportant des postes de branchement devront prendre toutes dispositions pour faciliter les travaux y relatifs, notamment en prévoyant une possibilité d'accès normal auxdits postes. Le cas échéant, le syndic pourra imposer toutes prescriptions utiles à cet égard.

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera réalisé des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire aux droits des autres copropriétaires ou à la sécurité du bâtiment.

#### 9. LIBRE ACCES :

9.1. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne résidant effectivement à GUYANCOURT ou dans une commune limitrophe, dont l'adresse est connue du syndic de l'immeuble et qui sera autorisée à pénétrer dans le local durant cette période d'absence, pour parer aux cas urgents.

Dans l'hypothèse où ils loueront leurs locaux, les copropriétaires devront insister auprès de leurs locataires sur cette recommandation particulière.

A défaut, en cas d'urgence, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, en présence d'un commissaire de police ou d'un huissier, sans formalité autre que d'en aviser le copropriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

En cas d'urgence, le syndic a également tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire intéressé, à toutes réparations nécessaires (par exemple, à la suite d'une fuite d'eau susceptible de provoquer des dégâts ou des troubles de jouissance à d'autres copropriétaires ou occupants ainsi que des détériorations à l'ensemble immobilier.)

9.2. En dehors de l'application des dispositions du deuxième alinéa de la classe 1.1.6. ci-dessus du présent article, le syndicat n'encourra aucune responsabilité dans le cas où l'un de ses membres ou un occupant quelconque de l'ensemble immobilier jugerait à propos de confier ses clés à un préposé dudit syndicat, lequel sera dès lors considéré comme le propre mandataire de la personne qui les lui aura remises.

10. ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE :

Tout copropriétaire de l'immeuble est tenu et pourra être mis en demeure par le syndic, sous peine de dommages et intérêts envers le syndicat des copropriétaires, d'effectuer sans délai toutes réparations utiles aux canalisations privées, aux robinetteries et chasses d'eau existant dans ses locaux pour éviter toutes déperditions d'eau et tous autres inconvénients (tels que vibrations dans les canalisations par exemple).

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

De même, les conduits de toute nature desservant exclusivement un local privatif devront être maintenus en bon état d'entretien par les copropriétaires auxquels ils appartiennent.

Une vérification au moins annuelle des appareils à effets d'eau, en particulier les robinets d'arrêt, devra être réalisée par un homme de l'art, une attestation pouvant être exigée par le syndic, notamment les joints divers, spécialement ceux des robinetteries, seront périodiquement changés.

11. SURCHARGE DES PLANCHERS :

Il ne pourra être placé ou entreposé aucun objet dont le poids excèderait 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.

Aucun aménagement de machine ou objet quelconque, exceptionnel par son poids, ne pourra être fait sans l'approbation préalable du syndic, dans les conditions ci-dessus prévues à la classe 1.1.5. du présent article.

12. RAMONAGE :

Les conduits de fumée, s'il en est créé, et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règles d'usage.

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

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

### 13. SERVITUDES :

13.1. Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des canalisations, conduits, câbles et branchements existants qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs ainsi que l'implantation des regards, des coffrets, des avaloirs, des robinets d'arrêt ou de purge, etc... y relatifs.

Il en sera notamment, ainsi en ce qui concerne les emplacements situés au rez-de-chaussée, pour le passage des canalisations de gaz, d'électricité, d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eaux vannes ainsi que, pour certains d'entre eux, l'implantation des regards de raccordement y afférents.

En outre, le propriétaire des lots numéros 172 et 200 devra supporter une servitude de repliement sur une paroi de son lot de la deuxième porte sur la voie de circulation du sous-sol.

13.2. De plus, il est ici expressément indiqué que les copropriétaires des balcons, de loggias, de terrasses et de jardins privatifs devront supporter l'installation et l'ancrage d'échafaudages volants pour effectuer des travaux de toute nature sur les façades du bâtiment, les autres copropriétaires devront accepter la présence et, éventuellement, l'ancrage desdits échafaudages fixés à leurs fenêtres.

Les lots de l'ensemble immobilier qui bénéficient de la jouissance exclusive et privative d'un jardin ou d'une terrasse devront souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (gaz, électricité, eaux pluviales, etc...), ladite énumération n'étant pas limitative, ainsi que la présence éventuelle de regards, avaloirs, coffrets, etc...

En conséquence, tout propriétaire des lots visés ci-dessous devra obligatoirement laisser libre l'accès à son lot (notamment au personnel des services concessionnaires et aux pompiers) et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour un branchement, une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état (sauf le gazon et les plantations dont la réfection restera à la charge du propriétaire concerné) dans les plus brefs délais.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, tout acquéreur acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés.



Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier et notamment, ils ne pourront boucher les arrivées ou évacuations de ventilation.

14. SECURITE :

Les propriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier devront maintenir libres les bouches d'aération de leurs locaux (en veillant à ne pas les obstruer directement ou indirectement) et les nettoyer régulièrement. De même, il ne devra être branché aucune hotte aspirante sur les gaines d'aération.

15. RESPONSABILITE :

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

16. LOCATIONS :

Pour tous les locaux, les engagements de location devront obligatoirement imposer aux locataires, sous peine d'engager leur responsabilité, l'obligation de respecter les clauses du présent titre.

En toute hypothèse, le propriétaire restera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un engagement de location aura été consenti sur les locaux de l'ensemble immobilier et pour permettre, en particulier, la mise en oeuvre du droit à l'information des locataires au sein d'une copropriété, une copie du contrat (ou un simple avis de location verbale) devra être adressée au syndic, sous pli recommandé, dans les quinze jours de la signature ou de sa conclusion, tous avenants et actes modificatifs devront lui être signifiés dans les mêmes conditions.

Il en sera de même lorsqu'un copropriétaire aura accordé à un organisme spécialisé un mandat pour la location de son appartement.

17. VENTE PUBLIQUE DE MEUBLES MEUBLANTS :

Aucune vente publique de meubles, ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

18. DEFAUT D'ENTRETIEN D'UNE PARTIE  
PRIVATIVE PARTICIPANT A L'HARMONIE OU A LA SECURITE  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic (après décision de l'assemblée des copropriétaires, délibérant à la majorité ci-après prévue à l'article 69 ou 70, selon l'importance ou la gravité de la défaillance, à laquelle il pourra éventuellement décider de recourir) pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant un délai de deux mois.

ARTICLE 9

USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la classe 1 de l'article 6 ci-dessus.

Sur la base des principes contenus dans le présent règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes générales ou particulières, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, lesquelles réglementations seront éventuellement soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire (c'est-à-dire à la majorité prévue à l'article 69 ci-après) et s'imposeront à tous les copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier, au même titre que le présent règlement de copropriété d'où elles découleront.

1. ENCOMBREMENT ET STATIONNEMENT :

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer les halls d'entrée du bâtiment et leur dégagement, les escaliers et leurs paliers desservant tant la superstructure que l'infrastructure de l'ensemble immobilier,

les paliers, les aires de circulation et de manoeuvres pour voitures automobiles, au rez-de-chaussée du bâtiment, les couloirs de circulation, les espaces verts aménagés, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier, ni s'en servir pour son usage personnel en dehors de leur utilisation normale, sauf cas de nécessité et sous réserve des dispositions particulières du présent règlement.

Les halls d'entrée de l'ensemble immobilier et leur dégagement ne pourront, en aucun cas, servir de garage pour bicyclettes, vélomoteurs ou voitures d'enfants.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les aires de circulation et de manoeuvres pour voitures automobiles, et d'une manière générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

Aucun travail domestique propre à un copropriétaire ne peut être fait dans les espaces communs libres de l'ensemble immobilier.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques, il devra déposer ceux-ci à l'endroit prévu à cet effet.

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

## 2. CONSERVATION ET ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS :

Les espaces libres communs de l'immeuble, ainsi que leurs aménagements et leurs accessoires devront, d'une façon générale, être aménagés et utilisés conformément aux dispositions générales du présent règlement et aux dispositions particulières ci-après, notamment :

- ils devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté et de bon fonctionnement des installations d'évacuation des eaux;

- il sera interdit d'effectuer des inscriptions sur les murs;

- il sera interdit de procéder au lavage des voitures sur les voies et aires de circulation desservant l'ensemble immobilier, et d'une façon générale, de procéder dans ces espaces communs à des lavages ou étendages divers;

- les conduits, de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés;

- il ne pourra être jeté dans les canalisations, notamment dans celles conduisant aux égouts, des matières ou produits dangereux ou inflammables;

- au rez-de-chaussée du bâtiment, il sera interdit :

. de constituer des dépôts de matières combustibles ou produits inflammables;

. d'ajouter du carburant dans les réservoirs des véhicules;

. de fumer ou d'apporter des feux nus.

### 3. CANALISATIONS NOUVELLES - BOITES AUX LETTRES SUPPLEMENTAIRES :

Il est interdit de faire passer dans les parties communes des canalisations nouvelles destinées à des appartements, à moins qu'ils ne soient transformés en locaux professionnels. En effet, dans l'éventualité d'une telle transformation (conformément aux dispositions de la classe 2.1. de l'article 8 ci-dessus) d'un appartement en locaux professionnels, avec l'accord de l'architecte de l'ensemble immobilier et du syndic, le propriétaire de l'appartement concerné pourra installer, à ses frais, dans les parties communes, une canalisation ou un câble desservant ledit local. Dans ce cas là, le propriétaire ou l'occupant de cet appartement devra assurer seul l'entretien d'une telle canalisation ou d'un tel câble, veiller au marquage et au maintien de ce dernier; souscrire toute assurance qui se révélerait nécessaire pour couvrir le syndicat des copropriétaires de tout risque pouvant survenir du fait de cette installation. Il en sera également ainsi pour l'installation d'un cabinet de dentiste dans un appartement, afin de relier celui-ci à un compresseur mis en place, sous réserve du respect des mesures de sécurité et d'isolation qui se révéleraient nécessaires, dans la cave qui lui est affectée.

En dehors des boîtes aux lettres déjà mises en place par le Maître de l'Ouvrage dans le hall d'entrée du bâtiment, aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit, dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale, si ce n'est une boîte aux lettres pour les besoins du syndicat, à l'initiative du syndicat, ou en cas de subdivision d'un lot (cf classe 1.2. de l'article 8 ci-dessus). Dans tous les cas, cette implantation supplémentaire devra être étudiée préalablement par l'architecte de la copropriété.

#### 4. PLAQUES PROFESSIONNELLES - PANNEAUX DE VENTE ET DE LOCATION :

4.1. Le syndic après avoir pris l'avis de l'architecte de l'ensemble immobilier, pourra autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur du bâtiment, dans le hall d'entrée, ou à l'extérieur, sur le mur de la façade, dont il déterminera l'emplacement exacte, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières visées à la classe 7 de l'article 8 ci-dessus.

Dans l'éventualité où il se révélerait nécessaire pour l'un des copropriétaires de mettre en place des plaques professionnelles en d'autres endroits de l'ensemble immobilier, celui-ci devra requérir et obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, délibérant comme il sera dit plus loin sous l'article 69. Cependant, jusqu'à la naissance de la copropriété, cette autorisation sera valablement donnée par le Maître de l'Ouvrage, sans qu'il soit possible aux acquéreurs d'en contester la décision.

4.2. Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, tôle, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, en dehors, d'une part, des plaques professionnelles ci-dessus prévues et, d'autre part, des panneaux de vente ou de location ci-dessous autorisés, et réservés au Maître d'Ouvrage.

En effet, jusqu'à la vente du dernier appartement ou parking, et quelle que soit la durée de la campagne de vente, le Maître de l'Ouvrage (ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait pour la commercialisation de l'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété) aura le droit d'apposer et de maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente des lots de l'ensemble immobilier, soit sur le bâtiment, soit sous forme de plaques ou de fléchages à l'intérieur du bâtiment sans être tenu au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance.

Il en sera de même au profit du Maître de l'Ouvrage de l'ensemble immobilier et toute personne physique ou morale qu'il se substituerait et ce, sans limitation de durée, pour la location des locaux construits.

5. LIVRAISONS :

Les livraisons dans l'ensemble immobilier de provisions matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc..., devront être faites le matin avant dix heures.

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

6. LOCAL ORDURES MENAGERES :

Les locaux ordures ménagères devront être entretenus en bon état et utilisés conformément à leur destination.

7. CIRCULATION DES VEHICULES :

7.1. La circulation des véhicules devra s'effectuer à vitesse très réduite (dix kilomètres/heure).

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins du départ et de la rentrée des voitures automobiles.

L'emploi de trompes et klaxons est prohibé à l'intérieur de la propriété.

7.2. Toute signalisation que l'assemblée générale des copropriétaires déciderait de mettre en place dans les parties de l'ensemble immobilier affectées au stationnement des véhicules, pour y faciliter leurs déplacements, devra être conforme à celle imposée par le code de la route et respectée de la même manière, bien que ces parties ne dépendent pas du domaine public.

7.3. Dans les parties réservées à la circulation et au stationnement des voitures automobiles, le propriétaire d'un véhicule reste responsable de tous les accidents et dommages qu'il provoquera par maladresse, malveillance ou inobservation des prescriptions du présent règlement, la copropriété, comme le syndic, ne pouvant en aucun cas, être tenue pour responsable.

Cette responsabilité s'étend aux dommages de toute nature, corporels ou matériels, qui seraient ainsi provoqués.

L'usager est tenu de déclarer immédiatement au syndic les accidents ou dommages qu'il aurait causés.

#### 8. SERVITUDES :

8.1. D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et obligations de droit public ou privé qui grèvent ou pourront grever la propriété et notamment celles ci-après rapportées en fin des présentes.

En particulier, il est accordé une servitude de passage et d'entretien à tout organisme concessionnaire, à l'Electricité de France, pour l'alimentation en eau et électricité, ainsi que pour l'installation du téléphone.

#### 9. SECURITE :

Dans les circulations réservées aux voitures automobiles, la copropriété devra mettre en place, à ses frais, les plans dits "de sécurité" et des extincteurs portatifs ou roulants, conformément aux dispositions des règlements de sécurité ou de lutte contre l'incendie.

Le syndic devra également faire assurer l'entretien et le remplacement éventuel de toutes les installations et de tout le matériel de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Ces moyens de secours seront disposés d'une manière bien visible et leurs accès seront tenus constamment dégagés.

#### 10. RESPONSABILITE :

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination desdites parties communes, que ce soit par son fait, par celui de son locataire, de son personnel ou des personnes dont il est légalement responsable. Toute personne responsable de dommages devra faire procéder, sans délai, à la remise en état à ses frais.

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

CHAPITRE 5

SERVICE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 10

Le service et le nettoyage de l'ensemble immobilier seront fixés par le syndic, après consultation des membres du conseil syndical, s'il en existe un, ou du représentant permanent dont il est question à l'article 11 ci-après.

TROISIEME PARTIE

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES DE  
L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE 6

ARTICLE 11

PRINCIPES

1. Les charges de l'ensemble immobilier sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après établies, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de copropriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires concernés, statuant par voie de décision collective, à décider, si possible, l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différentes installations (portier électronique, ascenseur, installation de ventilation mécanique contrôlée, etc...), et les circuits divers d'éclairage forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien, en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.



2. Par ailleurs, dans l'éventualité où un appartement affecté à l'habitation serait transformé en local à usage professionnel, la participation dudit appartement aux charges afférentes aux éléments d'équipement et services collectifs pourra être modifiée selon les règles énoncées à l'alinéa b de l'article 126 ci-après.

## CHAPITRE 7

### ARTICLE 12

#### CHARGES GENERALES

##### DEFINITION :

Les charges communes générales sont, outre celles afférentes aux parties communes générales, celles qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles suivants du présent règlement, savoir :

##### a) Impôts :

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

##### b) Services communs de l'ensemble immobilier :

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

Les honoraires de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes générales.

Les rémunérations des personnes de service chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales, y compris les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide, pour les besoins des parties communes générales.

##### c) Assurance :

Les primes d'assurances souscrites par le syndic ou le syndicat énumérées au chapitre relatif aux "Assurances".

d) Les frais et charges afférents aux parties communes générales, telles que définies à l'article 5.1 ci-dessus.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

REPARTITION :

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de tantièmes généraux; "quote-part" des parties communes générales exprimées en VINGT MILLIEMES (20.000è).

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

CHAPITRE 8

ARTICLE 13

CHARGES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

DEFINITION :

- Les frais et charges afférents aux parties communes spéciales à chaque bâtiment telles que définies à l'article 5.2 ci-dessus et aux articles habituels (frais reconstruction, ravalement, etc...), plus les frais et charges telles que définis dans les définitions spécifiques séparées concernant les bâtiments "A", "B" & "C", à l'exclusion des articles bénéficiant de charges communes spéciales (voir définitions et tableaux de charges spécifiques).

REPARTITION :

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots de chaque bâtiment au prorata de leur quote-part de tantièmes bâtiment.

ARTICLE 13.1

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX BATIMENTS  
"A" ET "B"

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux bâtiments "A" et "B" comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation des deux dégagements situés au rez-de-chaussée des bâtiments "A" et "B" avec accès respectif depuis le quai ou portes face par les halls "A" et "B" "dégagements"

- les frais d'entretien et de réfection de l'aire de circulation et de dégagement des voitures jusqu'à la 2ème porte de séparation des emplacements à voitures niveaux emplacements à voitures couverts n°s 23 et 49 lots n°s 173 et 199);

- les frais d'entretien ou de remplacement du matériel de lutte contre l'incendie de l'ensemble du parc de stationnement automobiles;

- les frais d'entretien ou de rénovation du matériel de fléchage et de signalisation, s'il en existe de l'ensemble du parc de stationnement automobiles;

- les frais d'entretien et de réparation des gaines et des conduits de la ventilation statique (ventilation haute et basse) et des amenées d'air frais, y compris des édicules et des grilles d'aération situés au rez-de-chaussée de l'ensemble du parc de stationnement automobiles;

- les frais d'entretien et de rénovation des siphons de sol, des grilles, des regards, des caniveaux et des canalisations y afférentes de l'ensemble du parc de stationnement automobiles;

- les frais d'entretien et de réfection du bac de décantation (séparateur d'hydrocarbures! et de la fosse y compris les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la pompe de relevage et de tous ses accessoires de l'ensemble du parc de stationnement automobiles;

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage de sécurité de l'ensemble des emplacements à voitures couverts;

- les frais d'éclairage et les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du système d'éclairage de la rampe d'accès et de sortie voiture, de l'aire de circulation et de dégagement de l'ensemble du parc de stationnement automobiles et des sas de séparation des cages "A", "B" et "C"/aire de circulation et de dégagement.

#### REPARTITION :

Lesdites charges, telles qu'elles viennent d'être définies ci-dessus, seront supportées par les seuls lots n°s 151 à 218 (emplacements à voitures couverts) sous-sol bâtiment "D" au prorata de leur quote-part de tantièmes bâtiment.

ARTICLE 13.4

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°s 151 à 172 ET 200 à 218 (EMPLACEMENTS A VOITURES COUVERTS) SOUS-SOL BATIMENT "D"

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux lots n°s 151 à 172 et 200 à 218 (emplacements à voitures couverts) sous-sol bâtiment "D" comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation des sas de séparation des cages "A" et "B"/aire de circulation et de dégagement des voitures;
- les frais de peinture, numérotation, délimitation des emplacements à voitures couverts et inscriptions diverses spécifiques aux lots n°s 151 à 172 et 200 à 218.

REPARTITION :

Lesdites charges, telles qu'elles viennent d'être définies ci-dessus, seront supportées par les seuls lots n°s 151 à 172 et 200 à 218 (emplacements à voitures couverts) sous-sol bâtiment "D" au prorata de leur quote-part de tantièmes bâtiment.

ARTICLE 13.5

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°s 173 à 199 (EMPLACEMENTS A VOITURES COUVERTS) - SOUS-SOL BATIMENT "D"

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux lots n°s 173 à 199 (emplacements à voitures couverts) sous-sol bâtiment "D" comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la 2ème porte d'accès voitures et de tous ses accessoires niveau emplacements à voitures couverts n°s 23 et 49 lots n°s 173 et 199;
- les frais d'entretien et de réfection de l'aire de circulation et de dégagement des voitures depuis la 2ème porte d'accès voitures niveau emplacements à voitures couverts n°s 23 et 49 lots n°s 173 et 199;
- les frais d'entretien et de rénovation des sas de séparation cage "C"/aire de circulation et de dégagement des voitures;
- les frais de peinture, numérotation, délimitation des emplacements à voitures couverts et inscriptions diverses spécifiques aux lots n°s 173 à 199;
- les frais d'entretien, de réparation ou de réfection de la grille ou voile B.A. de séparation des lots n°s 172 et 173, emplacements à voitures couverts n°s 22 et 23 et la grille de séparation des lots n°s 199 et 200, emplacements à voitures couverts n°s 49 et 50.

de desserte des escaliers de descente au sous-sol formant le bâtiment en infrastructure "D" (bâtiment "A1" et bâtiment "B" escalier "B1");

- les frais d'entretien et de rénovation des deux escaliers "A1" et "B1" ("A1" liaison RDC bâtiment "A"/sous-sol bâtiment "D") et ("B1" liaison RDC bâtiment "B"/sous-sol bâtiment "D");

- les frais d'entretien et de rénovation des deux dégagements des deux escaliers "A1" et "B1" et des deux ascenseurs "A" et "B" situés au sous-sol du bâtiment "D".

REPARTITION :

Les charges communes spéciales telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots des bâtiments "A" et "B" (bâtiment "A" lots n°s 1 à 20 et bâtiment "B" lots n°s 51 à 70) au prorata de leur quote-part de tantièmes généraux.

ARTICLE 13.2

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX BATIMENTS "A", "B" ET "C"

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux bâtiments "A", "B" et "C" comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du système général de "télédistribution".

REPARTITION :

Les charges communes spéciales telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots des bâtiments "A", "B" et "C" au prorata de leur quote-part de tantièmes généraux.

ARTICLE 13.3

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°s 151 à 218 (EMPLACEMENTS A VOITURES COUVERTS) - SOUS-SOL BATIMENT "D"

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux lots n°s 151 à 218 (emplacements à voitures couverts) sous-sol bâtiment "D" comprennent :

- les frais d'entretien et de réfection de la rampe d'accès et de sortie voitures située côté limite droite de propriété sur la rue Jacques Ange Gabriel, liaison rez-de-chaussée/sous-sol (gros-oeuvre, surface de roulement, caillebotis, trottoirs ou garde roues);

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la porte générale d'accès et de sortie voitures et de tous ses accessoires (1ère porte);

REPARTITION :

Lesdites charges, telles qu'elles viennent d'être définies ci-dessus, seront supportées par les seuls lots n°s 173 à 199 (emplacements à voitures couverts) sous-sol bâtiment "D" au prorata de leur quote-part de tantièmes bâtiment.

ARTICLE 14

CHARGES D'EAU FROIDE

DEFINITION :

Les charges d'eau froide comprennent :

- le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement, studio ou autre local intéressé;

- la redevance pour la location du compteur général et les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la (ou des) canalisation (s) principale (s).

MISE EN APPLICATION :

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement, studio ou autre local intéressé est décidée par l'Assemblée Générale à la majorité prévue au présent règlement.

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

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots intéressés des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires intéressés dans la même proportion que les charges générales.

CONTRIBUTION :

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

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'ensemble immobilier sera répartie entre tous les lots au prorata de leur quote-part de tantièmes généraux.

ARTICLE 15

CHARGES COMMUNES SPECIALES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DES ESCALIERS (liaison rez-de-chaussée/4ème étage)

DEFINITION :

Les charges communes spéciales d'entretien et de réparation des escaliers comprennent :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches, des paliers et dégagements, s'il y a lieu, exception faite des éléments de gros oeuvre, des enduits et des revêtements superficiels de la cage qui font partie de la structure générale du bâtiment;

- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc...), s'il en existe;

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des systèmes d'éclairages des escaliers.

REPARTITION :

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies ci-dessus, seront réparties par cage d'escalier entre les lots suivants, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

ESCALIER "A" BATIMENT "A"

54

LOTS	ETAGES	CHARGES EN 5.000è
5	1er	229 /
6	1er	369 /
7	1er	301 /
8	1er	301 /
9	2ème	241 /
10	2ème	387 /
11	2ème	317 /
12	2ème	317 /
13	3ème	252 /
14	3ème	406 /
15	3ème	332 /
16	3ème	332 /
17	4ème	242 /
18	4ème	165 /
19	4ème	467 /
20	4ème	342 /
		5.000/ 5.000è =====

ESCALIER "B" BATIMENT "B"

55

LOTS	ETAGES	CHARGES EN 5.000è
55	1er	229 /
56	1er	369 /
57	1er	301 /
58	1er	301 /
59	2ème	241 /
60	2ème	387 /
61	2ème	317 /
62	2ème	317 /
63	3ème	252 /
64	3ème	406 /
65	3ème	332 /
66	3ème	332 /
67	4ème	242 /
68	4ème	165 /
69	4ème	467 /
70	4ème	342 /
		5.000/ 5.000è =====



ESCALIER "C" BATIMENT "C"

56

LOTS	ETAGES	CHARGES EN 5.000è
105	1er	236 /
106	1er	383 /
107	1er	312 /
108	1er	312 /
109	2ème	248 /
110	2ème	402 /
111	2ème	327 /
112	2ème	327 /
113	3ème	260 /
114	3ème	421 /
115	3ème	343 /
116	3ème	343 /
117	4ème	249 /
118	4ème	484 /
119	4ème	191 /
120	4ème	162 /
		5.000/ 5.000è -----

ARTICLE 16

CHARGES COMMUNES SPECIALES D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS DES ASCENSEURS

DEFINITION :

Les charges communes spéciales d'entretien et de réparations des ascenseurs comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, cabines, cages, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les systèmes et les poste d'alarme et les dispositifs de secours;
- l'entretien et les réparations des locaux machineries et poulies et des machines;
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs;
- le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques;
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

REPARTITION :

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies ci-dessus, seront réparties par ascenseur ou masse d'ascenseurs entre les lots suivants, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après savoir :

ASCENSEURS "A" ET "B"

(liaison SOUS-SOL BATIMENT "D"/REZ-DE-CHAUSSEE/  
4ème ETAGE BATIMENTS "A" ET "B")

LOTS	BAT.	ETAGES	CHARGES EN 5.000è
1	2	3	4
5	A	1er	93 /
6	A	1er	149 /
7	A	1er	121 /
8	A	1er	122 /
		à reporter.	485

*Asc A et B*

1	2	3	4
		report..	485
9	A	2ème	108 /
10	A	2ème	175 /
11	A	2ème	143 /
12	A	2ème	143 /
13	A	3ème	124 /
14	A	3ème	200 /
15	A	3ème	163 /
16	A	3ème	163 /
17	A	4ème	128 /
18	A	4ème	87 /
19	A	4ème	250 /
20	A	4ème	182 /
55	B	1er	93 /
56	B	1er	149 /
57	B	1er	121 /
58	B	1er	122 /
59	B	2ème	108 /
60	B	2ème	175 /
61	B	2ème	143 /
62	B	2ème	143 /
63	B	3ème	124 /
64	B	3ème	200 /
65	B	3ème	163 /
66	B	3ème	163 /
67	B	4ème	128 /
68	B	4ème	87 /
69	B	4ème	250 /
70	B	4ème	182 /
		à reporter	4.702

Asc A et B

1	2	3	4
		report..	4.702
151	D	S/S	7 /
152	D	S/S	7 /
153	D	S/S	7 /
154	D	S/S	7 /
155	D	S/S	7 /
156	D	S/S	7 /
157	D	S/S	7 /
158	D	S/S	7 /
159	D	S/S	7 /
160	D	S/S	7 /
161	D	S/S	7 /
162	D	S/S	7 /
163	D	S/S	7 /
164	D	S/S	7 /
165	D	S/S	7 /
166	D	S/S	7 /
167	D	S/S	7 /
168	D	S/S	7 /
169	D	S/S	9 /
170	D	S/S	9 /
171	D	S/S	9 /
172	D	S/S	9 /
		à reporter.	4.864

Asc A et B

1	2	3	4
		report..	4.864
200	D	S/S	7 /
201	D	S/S	7 /
202	D	S/S	9 /
203	D	S/S	7 /
204	D	S/S	7 /
205	D	S/S	7 /
206	D	S/S	7 /
207	D	S/S	7 /
208	D	S/S	7 /
209	D	S/S	7 /
210	D	S/S	7 /
211	D	S/S	7 /
212	D	S/S	7 /
213	D	S/S	8 /
214	D	S/S	7 /
215	D	S/S	7 /
216	D	S/S	7 /
217	D	S/S	7 /
218	D	S/S	7 /
		à reporter...	5.000/ 5.000è
			=====

61

ASCENSEUR "C"  
(liaison SOUS-SOL BATIMENT "D"/REZ-DE-CHAUSSEE/  
4ème ETAGE BATIMENT "C"

LOTS	BAT.	ETAGES	CHARGES EN 5.000è	
1	2	3	4	
105	C	1er	186	/
106	C	1er	302	/
107	C	1er	246	/
108	C	1er	246	/
109	C	2ème	218	/
110	C	2ème	353	/
111	C	2ème	287	/
112	C	2ème	287	/
113	C	3ème	250	/
114	C	3ème	403	/
115	C	3ème	329	/
116	C	3ème	329	/
117	C	4ème	258	/
118	C	4ème	500	/
119	C	4ème	198	/
120	C	4ème	167	/
173	D	S/S	15	/
174	D	S/S	15	/
175	D	S/S	15	/
176	D	S/S	15	/
177	D	S/S	15	/
178	D	S/S	15	/
179	D	S/S	15	/
180	D	S/S	15	/
181	D	S/S	15	/
		à repor- ter.....	4.694	

A sc C

1	2	3	4
		report..	4.694
182	D	S/S	15 /
183	D	S/S	15 /
184	D	S/S	15 /
185	D	S/S	15 /
186	D	S/S	15 /
187	D	S/S	15 /
188	D	S/S	15 /
189	D	S/S	15 /
190	D	S/S	15 /
191	D	S/S	15 /
192	D	S/S	15 /
193	D	S/S	15 /
194	D	S/S	15 /
195	D	S/S	15 /
196	D	S/S	15 /
197	D	S/S	15 /
198	D	S/S	15 /
199	D	S/S	15 /
219	D	S/S	3 /
220	D	S/S	3 /
221	D	S/S	3 /
222	D	S/S	3 /
223	D	S/S	3 /
224	D	S/S	3 /
225	D	S/S	3 /
226	D	S/S	3 /
227	D	S/S	3 /
228	D	S/S	3 /
229	D	S/S	3 /
230	D	S/S	3 /
		TOTAL .....	5.000/ 5.000è
=====			

ARTICLE 17

CHARGES COMMUNES SPECIALES D'ENTRETIEN DE  
RENOVATION, DE REPARATION ET MEME DE REMPLACEMENT  
DES CLOTURES (HAIES VIVES, MURS OU MURETS) DE SEPARA-  
TION ENTRE "JARDINS-TERRASSES" SUR DALLE OU SUR  
TERRE-PLEIN

REPARTITION :

Par moitié entre les lots "jardins-terrasses" privés (sur dalle ou sur terre-plein) intéressés.

ARTICLE 18

AUGMENTATION DE CHARGES DUE A UN CHANGEMENT  
D'AFFECTATION

Les charges communes particulières à certains lots à usage principal d'habitation comprennent des suppléments de charges inhérents à l'exercice des professions libérales.

L'exercice d'une profession libérale se traduisant par un accroissement de l'usage des services collectifs et des éléments d'équipement communs suivants : ascenseur, éclairage et nettoyage des parties communes (en particulier : hall d'entrée, escalier, paliers, couloirs d'étages), appareils utilisés pour les services communs, eau froide... justifie une aggravation corrélative de la participation aux charges correspondantes du copropriétaire qui pratique ou dont le locataire pratique une telle profession.

En conséquence, il supportera, au profit du syndicat des copropriétaires, un supplément forfaitaire égal à la fraction des charges lui incombant normalement au titre des postes de dépenses énumérés ci-dessus.

En cas de contestation sur cette disposition, la modification des charges s'effectuera conformément aux dispositions de l'article 126-B ci-après.

CHAPITRE 9

CHARGES ET OBLIGATIONS DIVERSES

ARTICLE 19

DEPENSES SPECIALES RELATIVES AUX PARTIES  
PRIVATIVES

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage et son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot.



Les frais afférents aux parties privatives seront engagés à la diligence de leurs propriétaires, sans recours contre la copropriété.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes et se répercutant sur les éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires des parties communes considérées.

#### ARTICLE 20

##### DEPENSES AFFERENTES AUX MURS MITOYENS

Les dépenses de toute nature intéressant les murs ou séparations qui sont l'objet d'une mitoyenneté (y compris les séparations des balcons, des loggias et des terrasses), la haie ou la clôture séparant les jardins à usage privatif, aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Pour chacun d'eux, la contribution définitive aux dépenses de mitoyenneté aura lieu suivant les règles applicables aux charges générales, spéciales ou privatives, selon que la mitoyenneté considérée constitue l'accessoire d'une partie commune générale ou spéciale ou d'une partie privative.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés au présent article, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

#### ARTICLE 21

##### ENTRETIEN DES BALCONS, DES LOGGIAS ET DES TERRASSES

1. Le copropriétaire ayant la jouissance exclusive d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse aura personnellement la charge du nettoyage, ainsi que de l'entretien du revêtement du sol de cette partie privative et de la réparation des dégradations anormales qu'il lui occasionnerait, le tout sous le contrôle du syndic et, éventuellement de l'architecte de la copropriété.

En effet, en dehors de l'entretien courant, tous travaux concernant le gros oeuvre desdits balcons, loggias et terrasses seront à la charge de la copropriété, étant précisé, toutefois, que les propriétaires des appartements correspondants seront personnellement responsables de tous dommages, fissures,

fuites, etc..., provenant directement ou indirectement de tous aménagements et installations quelconques qu'ils auraient effectués, auquel cas, ils supporteront tous les frais de remise en état. En cas de carence de leur part, après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, restée sans effet pendant un délai de quinze jours, les travaux pourront être commandés par le syndic et à leurs frais.

2. Dans le cas où des jardinières seraient mises en place sur les balcons, les loggias ou les terrasses, par les propriétaires des appartements dont ces parties dépendent et dans la mesure où lesdits propriétaires auront obtenu l'accord du syndic et de l'architecte de l'immeuble, ils auront la charge de l'entretien et des plantations desdites jardinières qui, participant alors à l'harmonie de l'ensemble immobilier, devront toujours être tenues en bon état, en fonction des saisons. En aucun cas, elles ne devront être laissées à l'abandon et, dans l'éventualité où il en serait ainsi, le syndic aura le droit d'exiger l'enlèvement de ces jardinières (à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une mise en demeure - par courrier recommandé avec demande d'avis de réception - restée sans effet, d'avoir à remettre en bon état d'entretien lesdites jardinières), sans qu'il lui soit besoin de convoquer au préalable une assemblée générale des copropriétaires.

## ARTICLE 22

### ENTRETIEN DES JARDINS PRIVATIFS

Le copropriétaire ayant la jouissance d'un jardin privatif aura personnellement la charge de son nettoyage et de son entretien, étant stipulé qu'il ne devra en aucun cas, sans l'accord préalable du syndic effectuer la plantation de végétaux et arbustes.

Ces plantations participant à l'harmonie de l'ensemble immobilier, elles devront toujours être tenues en bon état, en fonction des saisons. En cas de carence (dûment constatée à l'expiration d'un délai de deux mois, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet), le syndic a le droit de faire procéder à tous travaux de nettoyage et d'entretien aux frais du copropriétaire ainsi défaillant.

Eu égard au fait que les haies clôturant les jardins à usage privatif participent à l'harmonie de l'ensemble immobilier, leur entretien et le remplacement éventuel des arbustes les composant, entre

lesdits jardins et les parties communes dudit ensemble immobilier, seront assurés par le syndic et les frais y afférents seront supportés par l'ensemble des copropriétaires (cf. la classe 7 de l'article 12 ci-dessus). Bien entendu, les détériorations des dites haies qui seraient imputables aux copropriétaires des appartements auxquels elles se rattachent, seraient réparées aux seuls frais desdits copropriétaires concernés.

Ces jardins devront être ornés de plantes d'agrément et ne pourront, en aucun cas, servir à la culture des plantes potagères, ni au séchage du linge.

Les jardins privatifs et leurs plantations concourant à l'harmonie de l'ensemble immobilier, leur arrosage, s'effectuera à partir des points de puisage prévus en parties communes.

En outre, dans l'éventualité où, avec l'accord du syndic, un copropriétaire ayant la jouissance exclusive d'un jardin à usage privatif effectuerait de nouvelles plantations, il ne pourra pas planter d'arbres de haute tige mais seulement des arbustes.

#### QUATRIEME PARTIE

##### CHAPITRE 10

#### RECONSTRUCTION PARTIELLE ET REPRISE DES VESTIGES

##### ARTICLE 23

##### A - RECONSTRUCTION PARTIELLE

Les travaux de toute nature et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les copropriétaires intéressés. En contrepartie, ceux-là seuls, bénéficieraient, éventuellement, des indemnités d'assurances correspondant aux locaux détruits.

##### B - REPRISE DES VESTIGES

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

CINQUIEME PARTIE

CHAPITRE 11

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 24

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

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

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

CHAPITRE 12

MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 25

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.

Les copropriétaires devront, sous leur responsabilité personnelle, antérieurement à 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, faire adhérer aux obligations résultant de l'état descriptif de division et du présent règlement de copropriété, l'acquéreur ou le titulaire du droit, après lui en avoir préalablement donné connaissance.

Section 1 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE  
COPROPRIETE ET DE L'ETAT DES-  
SCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 24

DOCUMENTS PUBLIES

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque

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

#### ARTICLE 27

##### DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

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

#### ARTICLE 28

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

#### Section 2 - LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

##### § 1 - Obligations aux charges

#### ARTICLE 29

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

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation, sauf comptes à faire entre l'ancien et le nouveau copropriétaire, directement entre eux, en ce qui concerne la répartition entre eux des créances ainsi payées, sans que le syndicat puisse être recherché à ce sujet.

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

En cas d'exécution forcée d'un lot de copropriété, l'acquéreur sera tenu, en sus de son prix d'acquitter les charges de copropriété dues par le vendeur dépossédé et ces charges seront augmentatives du prix de l'adjudication.

## § 2 - Information des parties

### ARTICLE 30

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

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

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquide 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) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'il est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie.

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

## § 3 - Mutations à titre onéreux

### Droits d'opposition du syndicat à la remise des fonds

### ARTICLE 31

Lors de la mutation à titre onéreux d'un ou d'une fraction de lot, et si le vendeur n'a pas pré-

senté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile (ou de tout texte légal ou réglementaire qui y serait substitué), au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Section 3 - NOTIFICATION DES MUTATIONS  
ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 32

NOTIFICATION DES MUTATIONS

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'article 63 (dernier alinéa) du présent règlement.

ARTICLE 33

ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au cabinet du syndic de l'ensemble immobilier et les actes de procédure y seront valablement délivrés.

Section 4 - MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 34

Tant que le syndicat de copropriété n'aura pas pris naissance, le maître de l'ouvrage procédera librement à la division du ou des lots lui appartenant ou à la réunion desdits lots, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des acquéreurs. Il garde en conséquence la possibilité, sous réserve d'obtenir en tant que de besoin les autorisations administratives nécessaires, de modifier seul les plans correspondants ainsi que d'apporter les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, au règlement de copropriété et à l'état de répartition des charges générales et particulières. Toutefois, il est ici précisé que les dispositions du présent alinéa ne pourront avoir pour effet de permettre de porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier, ni de déroger aux conventions stipulées dans tous actes de mutation consentis par le Maître de l'Ouvrage, ni de modifier la consistance des parties communes définies au présent règlement de copropriété et aux plans annexés.

Après la naissance du syndicat prévue à l'article 45 ci-dessous, les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leur locaux en plusieurs lots (ainsi qu'il est précisé à la classe 1.2 de l'article 8 ci-dessus). 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 la totalité



reste inchangée. 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 à l'article 69 du présent règlement.

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

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

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

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

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

1° - au syndic;

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.

Les frais de toute nature entraînés par la convocation de l'assemblée générale, y afférente ainsi que le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire seront à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

### CHAPITRE 13

#### MUTATIONS DE JOUISSANCE

##### ARTICLE 35

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au bénéficiaire des articles 6 à 9

inclus du présent règlement de copropriété et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée, signée par lui.

Ainsi qu'il est déjà précisé à la classe 16 de l'article 8 ci-dessus, le copropriétaire bailleur devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic de la copropriété, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les locataires ou occupants devront, dans tous les contrats intéressant les locaux auxquels ils ont vocation, faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance où se trouve le siège du syndicat des copropriétaires dont dépendent lesdits locaux.

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

#### ARTICLE 36

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

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

### CHAPITRE 14

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

#### ARTICLE 37

#### COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnelle 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 des 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.

## SIXIEME PARTIE

### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

#### CHAPITRE 15

##### SYNDICAT

###### ARTICLE 38

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

###### ARTICLE 39

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

###### ARTICLE 40

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 (modifiée notamment par la loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985) et le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967 (modifié notamment par le décret numéro 86-768 du 9 Juin 1986) et par tout texte subséquent.

ARTICLE 41

Il a pour dénomination : "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE "LES BALCONS DU LAC - RUE JACQUES ANGE GABRIEL à GUYANCOURT".

ARTICLE 42

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents, à compter du jour de l'achèvement d'un ou plusieurs locaux de l'immeuble et de sa mise à disposition à la personne physique ou morale qui s'en est rendue acquéreur et ce, dans les conditions d'achèvement permettant l'utilisation normale dudit local ou desdits locaux. Il continuera tant que les lots composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents.

Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

ARTICLE 43

Son siège est fixé dans le bureau du syndic.

Il pourra être transféré en tout endroit de la commune de la situation de l'ensemble immobilier ou dans une commune limitrophe sur simple décision du syndic.

CHAPITRE 16

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Section 1 - EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 44

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard trois mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, par application de l'article 42 ci-dessus.

ARTICLE 45

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

ARTICLE 46

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