

ARTICLE 47

Le syndic pourra réunir l'assemblée générale extraordinaire aussi souvent qu'il le jugera utile. Il devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par le représentant permanent dont il est ci-après question (à l'article 73) ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2 - CONVOCATIONS

§ 1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 48

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 49

Le président du conseil syndical (ou le représentant permanent dont il est question à l'article 73 ci-après) est en droit de convoquer l'assemblée générale après que, soit ledit conseil ou ledit représentant, soit un ou plusieurs copropriétaires (ainsi qu'il est exposé ci-dessous) auront mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ARTICLE 50

Si un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires désirent que l'assemblée générale soit convoquée, ils en feront la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical, si ce poste est pourvu d'un titulaire, ou au représentant permanent dont il est ci-dessous question à l'article 73. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, ou faute de président du conseil syndical ou de représentant permanent, une

fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 54 du décret du 17 mars 1967.

Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical ou au représentant permanent.

§ 2 - Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 51

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

Elle rappelle également les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale des copropriétaires (cf. le dernier alinéa de l'article 52 ci-après).

ARTICLE 52

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

1 - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, ainsi que (s'il existe un compte bancaire ou postal séparé) le montant du solde de ce compte, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

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

3 - Le projet de modification de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment, s'il est fait application des article 34 (alinéa 2), 122, 126a, 126b du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965, visée à l'article 133 du présent règlement.

4 - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 100, 107, 127, 129 et 130 du présent règlement.

5 - Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 70, 71, 99 (alinéa 4 de la classe 1), 109 (alinéa 2) du présent règlement, aux articles 30 (alinéas 1er et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, cités aux articles 133 et 134 (alinéa 2) du présent règlement, ou à autoriser - s'il y a lieu - le syndic à introduire une demande en justice.

6 - L'avis rendu par le conseil syndical, lorsque sa consultation est obligatoire, par application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 84 ci-après.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 19.1 de la loi du 10 Juillet 1965, selon des modalités définies par l'assemblée générale, le syndic devra mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de la copropriété (telles que factures, contrats de fourniture et d'exploitation, etc...), au moins un jour ouvré, pendant le délai séparant la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes et la tenue de celle-ci.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire

ARTICLE 53

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical (ou le représentant permanent dont il est ci-après question à l'article 73) peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

§ 4 - Délai de convocation - Formes

ARTICLE 54

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 51 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer

ARTICLE 55

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 62 ci-après.

ARTICLE 56

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

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

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

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

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

ARTICLE 57

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

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'ensemble immobilier ou de l'une des communes limitrophes de celle-ci.

§ 7 - Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 58

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 52 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 70, dernier alinéa, du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3 - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 59

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

ARTICLE 60

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

Pour procéder à cette élection, l'assemblée est présidée provisoirement par le copropriétaire, présent et acceptant, disposant du plus grand nombre de voix ou le plus âgé de ceux qui disposeraient de ce plus grand nombre, tant en leur nom personnel que comme mandataire.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 50 (dernier alinéa) du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE 61

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

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

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

ARTICLE 62

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 67 et 68 du présent règlement, et chaque mandataire lorsque le nombre des délégations de vote à son profit est supérieur à trois.

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

ARTICLE 63

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le nombre de voix dont il dispose, ajouté à celui de ses mandants, n'excède pas cinq pour cent (5%) des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs, majeurs sous tutelle ou autrement incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

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

ARTICLE 64

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure ou les notifications prévues aux articles 51 et 52 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 65

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

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Il en est de même pour tout copropriétaire présent à l'assemblée qui désire qu'il y soit fait mention de ses interventions dans les débats.

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

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

Section 4 - VOIX - MAJORITE

ARTICLE 66

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

ARTICLE 67

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié de toutes les voix du syndicat, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 68

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement de copropriété, incomberaient à tout

ou partie des copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les charges générales ou les charges spéciales définies aux articles 12 à 16 inclus, 18 et 20 du présent règlement, les copropriétaires disposeraient d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

En outre, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 13 à 20 du présent règlement, et dans la mesure où il ne s'agit pas de la gestion courante, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

ARTICLE 69

Les décisions autres que celles visées à l'article 70 et au chapitre 22 du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 70

DECISIONS PRISES DANS DES CONDITIONS PARTICULIERES DE MAJORITE

I. Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, outre les questions faisant l'objet des articles 126 et 130 l'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article précédent, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

" Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat;

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article précédent, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 Septembre 1988, relative à la liberté de communication.

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

II. Ne sont pris qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au I ci-dessus;

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i et j du I ci-dessus.

ARTICLE 71

Les dispositions de l'article 70 I ci-dessus, sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

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

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

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

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

ARTICLE 72

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

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

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

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

CHAPITRE 17

CONSEIL SYNDICAL

Section 1 - COMPOSITION

ARTICLE 73

Sauf décision contraire prise par l'assemblée générale délibérant à la majorité prévue à l'article 123 ci-dessous, il devra être créé un conseil syndical, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Si l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature, ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité prévue à l'article 70 du présent règlement, à désigner les membres du conseil syndical, le procès-verbal qui en fait mention sera notifié, dans le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Dans les deux cas visés ci-dessus, l'assemblée pourra désigner, aux lieu et place du conseil syndical, l'un de ses membres en qualité de représentant permanent auprès du syndic et qui aura notamment pour mission :

- de veiller au respect de la discipline intérieure,
- d'examiner, avant ventilation, les comptes de charges qui lui seront présentés par le syndic, accompagnés de tous documents justificatifs;
- de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires, en cas de défaillance du syndic;
- d'assurer d'une manière générale, les liaisons entre les copropriétaires et les services du syndic.

Ce représentant permanent pourra être rémunéré suivant décision à l'assemblée générale.

ARTICLE 74

Le conseil syndical sera composé de TROIS à SIX MEMBRES.

ARTICLE 75

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance, les accédants ou les acquéreurs à terme dans le cadre de la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

ARTICLE 76

1°) Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 70 I du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une période maximale de trois années, leurs fonctions cessent le jour de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice inclus dans cette période. Ils sont rééligibles.

2°) A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise et sous réserve que celle-ci n'ait pas décidé la suppression du conseil syndical, à la majorité prévue à l'article 123 ci-après, le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical, par ordonnance rendue sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires. Il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

ARTICLE 77

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

ARTICLE 78

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre ti-

tulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

ARTICLE 79

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 80

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

ARTICLE 81

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si la moitié des sièges devient vacante pour quelque cause que ce soit.

Section 2 - ORGANISATION

ARTICLE 82

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Il se réunit sur convocation de son président, toutes les fois que ce dernier le juge utile ou sur demande du syndic.

ARTICLE 83

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndic, sur indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 69 du présent règlement.

Section 3 -ATTRIBUTIONS

ARTICLE 84

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 70 ci-dessus, arrêtera un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical sera obligatoire.

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

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

ARTICLE 85

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent, après en avoir donné avis au syndic, prendre connaissance et copie au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

ARTICLE 86

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 71 du présent règlement.

ARTICLE 87

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section 4 - DELIBERATIONS

ARTICLE 88

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

ARTICLE 89

Lorsque les membres du conseil présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

ARTICLE 90

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

ARTICLE 91

Le président du conseil syndical doit délivrer à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE 18

SYNDIC

Section 1 - NOMINATION - REVOCATION -
REMUNERATION

ARTICLE 92

Les fonctions de syndic peut être assumées par toute personne physique ou morale remplissant les conditions définies à l'article 106 ci-après.

ARTICLE 93

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 70 I du présent règlement. Toutefois, de manière à permettre, avant la mise à disposition des locaux, la mise en place des différents services de l'ensemble immobilier, le Maître de l'Ouvrage se réserve expressément le pouvoir de désigner un syndic provisoire de son choix, dont les fonctions cesseront le jour de l'assemblée générale prévue par l'article 44 ci-dessus, ou de prendre lui-même toute décision qui se révélerait nécessaire à cet égard (telle que, la signature de la police "multirisques", la signature des contrats d'abonnement et l'engagement des dépenses y relatives).

En outre, il est ici précisé que ce syndic provisoire, agissant seul, établira un budget prévisionnel provisoire tant au titre du premier équipement de la gestion de l'ensemble immobilier et arrêtera les avances de provisions qui pourront être exigées des copropriétaires, tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale prévue à l'article 44 ci-dessus.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic, celui-ci est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

ARTICLE 94

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

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier dans le cas visé au troisième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 2.270 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettant ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'ensemble immobilier. Pendant le temps où cette disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant

d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi si elle en décide, reconduire les fonctions de syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic, au nom du syndicat, pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun, si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

ARTICLE 95

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

ARTICLE 96

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical (ou le représentant permanent dont il est ci-dessus question à l'article 73) trois mois au moins à l'avance.

ARTICLE 97

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

ARTICLE 98

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 69 du présent règlement.

Section 2 - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 99

REGLES GENERALES

1°) Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;

- d'administrer l'immeuble de pourvoir à sa conservation à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit ensemble immobilier;

- de poursuivre, contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges de toute nature attachées aux lots lui appartenant, le recouvrement des sommes dues et de faire dresser l'acte authentique prévu par la loi pour inscrire le privilège du syndicat;

- de soumettre au vote de la première assemblée générale et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision sera prise à la majorité prévue à l'article 70 ci-dessus. Faute pour le syndic de faire délibérer l'assemblée générale sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions définies ci-dessus, son mandat sera nul de plein droit, toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi resteront valables;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

2°) D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

A cet égard, il est ici stipulé que les copropriétaires ne pourront pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris soit par une décision du syndic seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision du syndicat. Les copropriétaires devront laisser la disposition de leurs parties privatives à l'entreprise choisie par le syndic et à ses préposés, dans la mesure strictement nécessaire à l'exécution de ces travaux.

3°) Enfin, le syndic aura tous pouvoirs, en dehors de toute participation des membres du conseil syndical, à l'effet de prendre possession des parties communes à leur achèvement, pour le compte du syndicat des copropriétaires, et de signer le procès-verbal de prise de possession en y faisant insérer les réserves qu'il estimera nécessaires.

ARTICLE 100

TRAVAUX URGENTS

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

Cette assemblée générale décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat des copropriétaires, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Par dérogation aux dispositions de l'article 110 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical (ou du représentant permanent dont il est ci-dessus question à l'article 73), le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 101

PERSONNEL

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

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

ARTICLE 102

LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires

des droits visés à l'article 32 du présent règlement, il mentionne leur état-civi ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet, dans le courant du premier trimestre de chaque année, sur sa demande, au président du conseil syndical (ou au représentant permanent dont il est ci-dessus question à l'article 73), un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 103

ARCHIVES

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

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

ARTICLE 104

COMPTABILITE

Le syndic tient une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie dudit syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

ARTICLE 105

AVANCES

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 110 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 106

OBLIGATIONS DU SYNDIC

Le syndic de l'ensemble immobilier devra obligatoirement présenter les conditions suivantes :

- être titulaire d'une carte professionnelle délivrée par le Préfet du Département dans lequel il a le siège de ses activités et pour PARIS, par le Préfet de Police;

- justifier du renouvellement annuel de ladite carte professionnelle;

- justifier d'une garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés ou de l'engagement, soit d'un organisme de garantie collective, soit d'un établissement bancaire; conformément aux dispositions de la loi numéro 70-9 du deux Janvier mil neuf cent soixante dix, du décret numéro 72.678 du vingt Juillet mil neuf cent soixante douze et des décisions légales ou réglementaires qui en seraient la suite;

- justifier d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir en raison de ses activités, par un contrat souscrit par lui auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application du décret du quatorze Juin mil neuf cent trente huit, conformément aux dispositions de la loi numéro 70-9 du deux Janvier mil neuf cent soixante dix, du décret numéro 72.678 du vingt Juillet mil neuf cent soixante douze, ainsi que de tous textes légaux ou réglementaires qui en seraient la suite.

ARTICLE 107

CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

ARTICLE 108

ACTIONS EN JUSTICE

A - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créances, de la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée

(à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot), de mesures conservatoires et, en cas d'urgence notamment, d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile (ou de tout texte légal qui y serait substitué). Une telle autorisation n'est également pas nécessaire pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

B - A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

C - Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat, lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'ensemble immobilier, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée participé à ladite construction.

Section 3 - EXERCICE PAR LE SYNDICAT DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 109

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 70 du présent règlement, peut seule autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 71 du présent règlement.

CHAPITRE 19

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS -
RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 110

AVANCES - PROVISIONS

Sauf décision contraire prise par l'assemblée générale du syndicat délibérant à la majorité prévue à l'article 70 ci-dessus, les copropriétaires verseront au syndicat :

1°) - une avance de trésorerie permanente égale à cinq/douzième (5/12èmes) du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée, pour chaque lot, sur une base déterminée en fonction des tantièmes de parties communes générales.

2°) - en cours d'exercice, selon la demande formulée par les copropriétaires, délibérant à la majorité requise par l'article 69 ci-dessus, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

Ils devront également verser des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitre 3 et 4 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq (à savoir, l'amélioration, les additions de locaux privés, l'exercice du droit de surélévation et la reconstruction de l'ensemble immobilier) dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre, à la majorité requise par l'article 70 ci-dessus, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou à des travaux importants. L'assemblée générale déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Ces sommes seront utilisées :

a) à la contribution au paiement de gros travaux, tels que : ravalement de façades, réfection de toiture, réfections de badigeons des parties communes, réfections des conduits à usage commun, réfections et améliorations des distributions d'eau et d'électricité, etc...

Elles ne sont pas destinées à régler les travaux d'entretien courant nécessaires à l'utilisation normale de l'ensemble immobilier, tels que le maintien en bon état des parties communes et, en particulier des espaces verts.

b) à faire face, en cas de défaillance de copropriétaires, au règlement des charges qui leur incombent pour permettre au syndic d'effectuer en temps utile les règlements auxquels les sommes réclamées étaient destinées. Les sommes ainsi prélevées devront être remboursées dès recouvrement par le syndic des sommes dues par les défaillants. Les remboursements effectués seront augmentés de toute somme que le syndic aura pu récupérer à titre d'intérêt de retard ou autre.

A cet égard, et nonobstant les dispositions du deuxième alinéa de l'article 111 ci-après, il est en outre spécifié qu'en cas de poursuites amiables ou judiciaires par le syndic, tous les frais et honoraires (tels que frais d'huissiers, honoraires spéciaux du syndic, honoraires d'avocats) de quelque nature que ce soit, avancés ou engagés par le syndicat de copropriété pour recouvrer les sommes dues par les copropriétaires défaillants, seront en définitive à la charge de ces derniers.

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

ARTICLE 111

INTERETS DE RETARD

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

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux, augmenté de moitié, des avances sur titres consenties par la BANQUE DE FRANCE (sans que ce taux puisse être inférieur à un et demi pour cent (1,50%) par mois de retard et dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Cette stipulation ne peut, en aucun cas, autoriser le copropriétaire défaillant à retarder le paiement des versements exigibles.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

ARTICLE 112

RECOUVREMENT DE FONDS

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de Procédure Civile (ou de tout texte légal ou réglementaire qui y serait substitué) sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

ARTICLE 113

SURETES

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

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

ARTICLE 114

INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

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

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires du droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat qui pourra exiger, de n'importe lequel d'entre eux,

l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE 20

ASSURANCES

ARTICLE 115

RISQUES A COUVRIR

1°) POLICE "DOMMAGES - OUVRAGE"

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages-ouvrage" a été souscrite par le Maître d'Ouvrage.

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier.

Le syndic est tenu de poursuivre, d'assurer la gestion de cette police et de maintenir cette assurance pendant la durée de la garantie décennale.

Cette police peut faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'assemblée générale, délibérant à la majorité des copropriétaires prévue à l'article 69 ci-dessus.

2°) POLICE MULTIRISQUES IMMEUBLE

Le bâtiment devra être assuré en multirisques, par le syndicat, tant pour son compte que pour l'ensemble des copropriétaires, avec le matériel commun y installé, contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre, les explosions, les dommages électriques, les détériorations immobilières en cas de vols, les attentats, les tempêtes, les catastrophes naturelles. Ces risques seront couverts, en valeur à neuf, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

L'assurance garantira non seulement les dommages matériels causés à l'ensemble immobilier, mais encore la perte d'usage, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins et des tiers en général.

La police comportera la renonciation (le cas de malveillance excepté) aux recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privatives qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

3° - RESPONSABILITE CIVILE

La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires (pouvant être engagée du fait de ses éléments d'équipement ou services collectifs, des personnes dont ledit syndicat doit répondre ou des choses qui sont sous sa garde,) ainsi que celle de chacun des copropriétaires devront être assurées à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'ensemble immobilier et de ses équipements.

4° - AUTRES RISQUES

L'assemblée générale des copropriétaires pourra toujours décider, à la majorité prévue à l'article 72 ci-dessus, de souscrire toutes assurances complémentaires relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat de copropriété.

* * *

Le syndic sera tenu d'effectuer le transfert au nom du syndicat des copropriétaires des polices antérieurement établies au nom du Maître de l'Ouvrage, notamment celles garantissant les locaux construits.

ARTICLE 116

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires en assemblée générale.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes générales et réparties comme il est dit à l'article 13 ci-dessus.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

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

Le syndic renouvellera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du syndicat des copropriétaires, après avoir demandé à l'assemblée des copropriétaires de statuer sur l'importance et la durée des contrats.

ARTICLE 117

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

ARTICLE 118

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et tous embellissements apportés à ses parties privatives, le recours des voisins contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux et tous autres risques qu'il jugera bon d'assurer.

Il devra renoncer à l'exercice de tous recours contre le syndicat de copropriété, les copropriétaires de l'immeuble et s'engager à obtenir la même renonciation de ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

Cette assurance devra être souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Chaque copropriétaire devra imposer à ses locataires d'assurer leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier, ainsi que vis-à-vis des voisins et tiers.

ARTICLE 119

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

ARTICLE 120

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction.

En cas, où l'assemblée générale déciderait, à la majorité requise par l'article 70 ci-dessus, la reconstruction de l'ensemble immobilier, les copropriétaires qui auraient voté contre cette reconstruction ou n'auraient pas pris part en vote, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient, si tous ne désiraient pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble.

Dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver leur part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance de la

situation de l'ensemble immobilier, sur simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts, au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du principal.

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

Si la reconstruction de l'ensemble immobilier n'est pas décidée à la majorité requise par l'article 70 ci-dessus, il sera mis en vente aux enchères publiques, l'indemnité d'assurance et le produit de la vente de l'ensemble immobilier sinistré seront partagés entre les copropriétaires au prorata de leurs droits dans la propriété des parties communes, tel qu'il a été déterminé plus haut.

L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre ceux-ci, même absents, mineurs ou autrement incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra, notamment, obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic, assisté comme il est dit plus haut, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au "CREDIT FONCIER DE FRANCE", dont dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 21

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 121

Les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 Juillet 1965, par le décret du 17 Mars 1967, les textes légaux et réglementaires les complétant ou les modifiant et le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 98 du présent règlement de copropriété.

SEPTIEME PARTIE

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE 22

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 122

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

ARTICLE 123

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

ARTICLE 124

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

ARTICLE 125

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

ARTICLE 126

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

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

En conséquence :

A) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue, selon les cas, soit à l'article 70, soit à l'article 126 du présent règlement de copropriété, la modification de la répartition des charges ainsi rendues nécessaires peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

B) Sauf ce qui est dit ci-dessus article 18, lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelles assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE 23

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1 - ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 127

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

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

ARTICLE 128

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

Section 2 - ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 129

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

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

ARTICLE 130

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires (telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté), les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 131

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

ARTICLE 132

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

CHAPITRE 24

AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATION

ARTICLE 133

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 et 32 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" Article 30

" L'assemblée générale des copropriétaires,
" statuant à la double majorité prévue à l'article 26
" (c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat
" représentant au moins les deux tiers des voix),
" peut, à condition qu'elle soit conforme à la desti-
" nation de l'ensemble immobilier, décider toute amé-
" lioration, telle que la transformation d'un ou plu-
" sieurs éléments d'équipement existants, l'adjonc-
" tion d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux
" affectés à l'usage commun ou la création de tels
" locaux.

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

" Elle fixe, à la majorité, la répartition
" des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de
" remplacement des parties communes ou des éléments
" transformés ou créés.

" Lorsque l'assemblée générale refuse l'au-
" torisation prévue à l'article 25b, tout coproprié-
" taire ou groupe de copropriétaires peut être autori-

" sé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter,
" aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux
" d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus, le
" Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquel-
" les les autres copropriétaires pourront utiliser les
" installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possi-
" ble d'en réserver l'usage à ceux des copropriétai-
" res qui les ont exécutées, les autres copropriétai-
" res ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en
" versant leur quote-part du coût de ces installa-
" tions, évalué à la date où cette faculté est exercée.

" Article 32

" Sous réserve des dispositions de l'arti-
" cle 34 la décision prise oblige les copropriétaires
" à participer, dans les proportions fixées par l'as-
" semblée, au paiement des travaux, à la charge des
" indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dé-
" penses de fonctionnement d'administration d'entretien
" et de remplacement des parties communes ou des élé-
" ments transformés ou créés.

" Article 33

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

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

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

" Article 34

" La décision prévue à l'article 30 n'est
" pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans
" le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le
" Tribunal de Grande Instance en vue de faire recon-
" naître que l'amélioration décidée présente un carac-
" tère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéris-
" tiques et à la destination de l'ensemble immobilier.

" Article 35

" La surélévation ou la construction de bâ-
" timents aux fins de créer de nouveaux locaux à usa-
" ge privatif ne peut être réalisée par les soins du
" syndicat que si la décision en est prise à l'unani-
" mité de ses membres.

" La décision d'aliéner aux mêmes fins le
" droit de surélever un bâtiment existant exige, ou-
" tre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des
" copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à
" surélever et, si l'ensemble immobilier comprend
" plusieurs bâtiments, la confirmation par une assem-
" blée spéciale des copropriétaires composant le bâ-
" timent à surélever statuant à la majorité indiquée
" ci-dessus.

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

" Article 36

" Les copropriétaires qui subissent, par
" suite de l'exécution des travaux de surélévation
" prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux
" conditions fixées à l'article 9 (c'est-à-dire soit
" une diminution définitive de la valeur de leur lot,
" soit un trouble de jouissance grave, temporaire ou
" définitif, soit des dégradations) ont droit à une
" indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'en-
" semble des copropriétaires, est répartie selon la
" proportion initiale des droits de chacun dans les
" parties communes.

" Article 37

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

" Si la convention est antérieure à la pro-
" mulgation de la présente loi, le délai de dix ans
" court de ladite promulgation.

" Avant l'expiration de ce délai, le syn-
" dicat peut, statuant à la majorité prévue à l'ar-
" ticle 25, s'opposer à l'exercice de ce droit sauf
" à en indemniser le titulaire dans le cas où ce der-
" nier justifie que la réserve du droit comportait
" une contre-partie à sa charge.

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

CHAPITRE 25

RECONSTRUCTION

ARTICLE 134

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée (sous réserve qu'il n'y ait pas de contradictions avec les dispositions de l'article 120 ci-dessus) dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

CHAPITRE 26

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 135

LITIGES

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites, par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est fait à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 72.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965, sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'ensemble immobilier et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions

de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile (ou de tout texte légal qui serait substitué en ce domaine).

ARTICLE 136

INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU
REGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat, le tout dans le respect des dispositions du paragraphe A de l'article 98 ci-dessus.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages-intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

CHAPITRE 27

PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 137

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES (Yvelines), conformément aux articles 13 et 18 de la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.

CHAPITRE 28

SERVITUDES - CHARGES - ORIGINE DE PROPRIETE

I. - SERVITUDES - CHARGES

Le représentant de la Société requérante déclare que l'ensemble immobilier est soumis aux charges - servitudes et obligations résultant de l'acte d'acquisition du terrain du 17 Mars 1994 ci-après visé, lesdites charges - servitudes et obligations ci-après littéralement rapportées :

" lent - CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

" Servitudes de passage, d'usage et non aedificandi

" L'acquéreur grève les parcelles BI 22 et 27 présentement acquises d'une servitude de passage public pour piétons et véhicules et de passage d'utilité publique de tous réseaux nécessaires à l'aménagement du quartier de Villaroy.

" L'acquéreur grève également ces parcelles d'une servitudes d'usage, permettant au vendeur ou à ses ayants droit de réaliser les aménagements prévus dans le cadre de la Z.A.C. sur ces parcelles à ses frais.

" Ces parcelles étant destinées à usage exclusif de mail, de voie d'accès pour voitures et d'espaces verts, sont grevées d'une servitude non aedificandi d'utilité publique tant en surface qu'en sous-sol.

" Cette servitude est constituée sans indemnité, que ce soit pour son existence même ou pour l'entretien des espaces grevés pendant la durée du chantier.

" Après réalisation des travaux par le VENDEUR, ainsi qu'il est dit ci-dessus, les espaces verts aménagés sur les parcelles BI 22 et 27 et les équipements seront entretenus, maintenus et éventuellement remplacés par l'Organisme gestionnaire des espaces publics du Quartier de Villaroy, c'est-à-dire l'EPASQY ou ses ayants droit qui en assumera l'entière responsabilité, à ses frais et charges exclusifs, l'ACQUEREUR ou ses ayants-droit ne devant être tenu à aucune charge ou responsabilité au titre des terrains grevés de servitudes d'usage publique ou de leurs équipements.

" Toutefois, la taxe foncière afférente aux parcelles BI 22 et 27 sera à la charge de l'ACQUEREUR et de ses ayants droit.

.....

" 3° Aménagement des espaces publics

" Les parcelles BI 22 et 27 sont destinées à recevoir des espaces publics, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe "constitution de servitudes".

" L'aménagement de ces espaces verts sera effectué par l'EPASQY VENDEUR aux présentes.

" Il a été convenu ce qui suit entre les parties :

" - Pendant la période de chantier, l'AC-
" QUEREUR aura la jouissance des parcelles BI 8 et 9
" et d'une partie des parcelles BI 22 et 27 délimi-
" tée sur le plan d'installation de chantier.

" Le VENDEUR conservera la jouissance du
" surplus de ces parcelles afin de lui permettre
" d'aménager les espaces publics prévus.

" A cet effet, l'ACQUEREUR autorise le
" VENDEUR à pénétrer sur la portion de terrain ainsi
" délimitée et d'y effectuer tous travaux nécessaires.

" - Lorsque les constructions devant être
" édifiées sur les parcelles BI 8 et 9 et autorisées
" par le permis de construire susvisé seront termi-
" nées, l'ACQUEREUR s'engage à libérer le surplus des
" parcelles BI 22 et 27 à y enlever tous dépôts afin
" de permettre la réalisation des travaux par le
" VENDEUR et autorise dès à présent le VENDEUR à y
" pénétrer et à y poursuivre les travaux d'aménage-
" ment du quartier.

" 4°- Engagement de rétrocession

" Au cas où dans l'avenir, les règles d'ur-
" banisme applicables aux terrains présentement ven-
" dus autoriseraient, sur l'assiette foncière consti-
" tuée par les seules parcelles BI 8 et 9, la construc-
" tion d'un ou plusieurs bâtiments d'une SHON, au
" moins égale à ce qui a été autorisé par le permis
" de construire susvisé, comme au cas ou le POS de
" la Commune DE GUYANCOURT actuellement en cours
" d'élaboration, autoriserait la reconstruction à
" l'identique, en cas de sinistre, des bâtiments de-
" vant être édifiés sur les parcelles BI 8 et 9,
" l'ACQUEREUR s'engage à rétrocéder gratuitement à
" la collectivité les parcelles BI 22 et 27 à premiè-
" re demande de celle-ci.

" Cet engagement sera reproduit dans les
" actes de vente et dans le règlement de coproprié-
" té par les soins de l'ACQUEREUR qui s'oblige en ou-
" tre à faire consentir au futur syndic de coproprié-
" té les pouvoirs nécessaires de ses ayants-droit.

Un plan établi par Monsieur
DUBESSET, Géomètre sus-nommé, faisant ap-
paraître le périmètre de la servitude ci-
dessus est demeuré ci-joint et annexé
après mention.

" 2ent - ENGAGEMENT DE CONSTITUTION DE
" SERVITUDES

" 1°) Servitude d'implantation d'un poste
" téléphonique

" L'ACQUEREUR s'engage à gréver la parcelle
" BI 9 présentement acquise d'une servitude d'utilité
" publique d'implantation d'une armoire téléphonique
" à première demande de FRANCE TELECOM.

" Le texte du projet de convention de ser-
" vitude figure en annexe.

" L'ACQUEREUR s'engage à le reproduire dans
" les actes de vente ou dans le règlement de copro-
" priété.

" Cette servitude sera constituée sans in-
" demnité.

Le texte de la convention est ci-après litté-
ralement rapporté :

" CONVENTION DE SERVITUDE

" Pour l'établissement des installations de télécommunications
" sur la Commune de VERSAILLES - YVELINES.

" L'an mil neuf cent quatre vingt et le

" Par devant nous
" Préfet du département des YVELINES

" Ont comparu :

" FRANCE TELECOM, Exploitant Public régi par la loi n° 90-568
" du 2 Juillet 1990,
" inscrit au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous
" le N° B 380 129 866, domicilié 4 Square Newton 78180
" MONTIGNY LE BRETONNEUX, adresse postale BP 441, 78055 SAINT
" QUENTIN EN YVELINES CEDEX, représenté par Monsieur Alain
" FONS, Directeur Opérationnel de SAINT QUENTIN EN YVELINES,
" dûment habilité,

" désigné ci-après sous la dénomination FRANCE TELECOM/

" d'une part,

" et

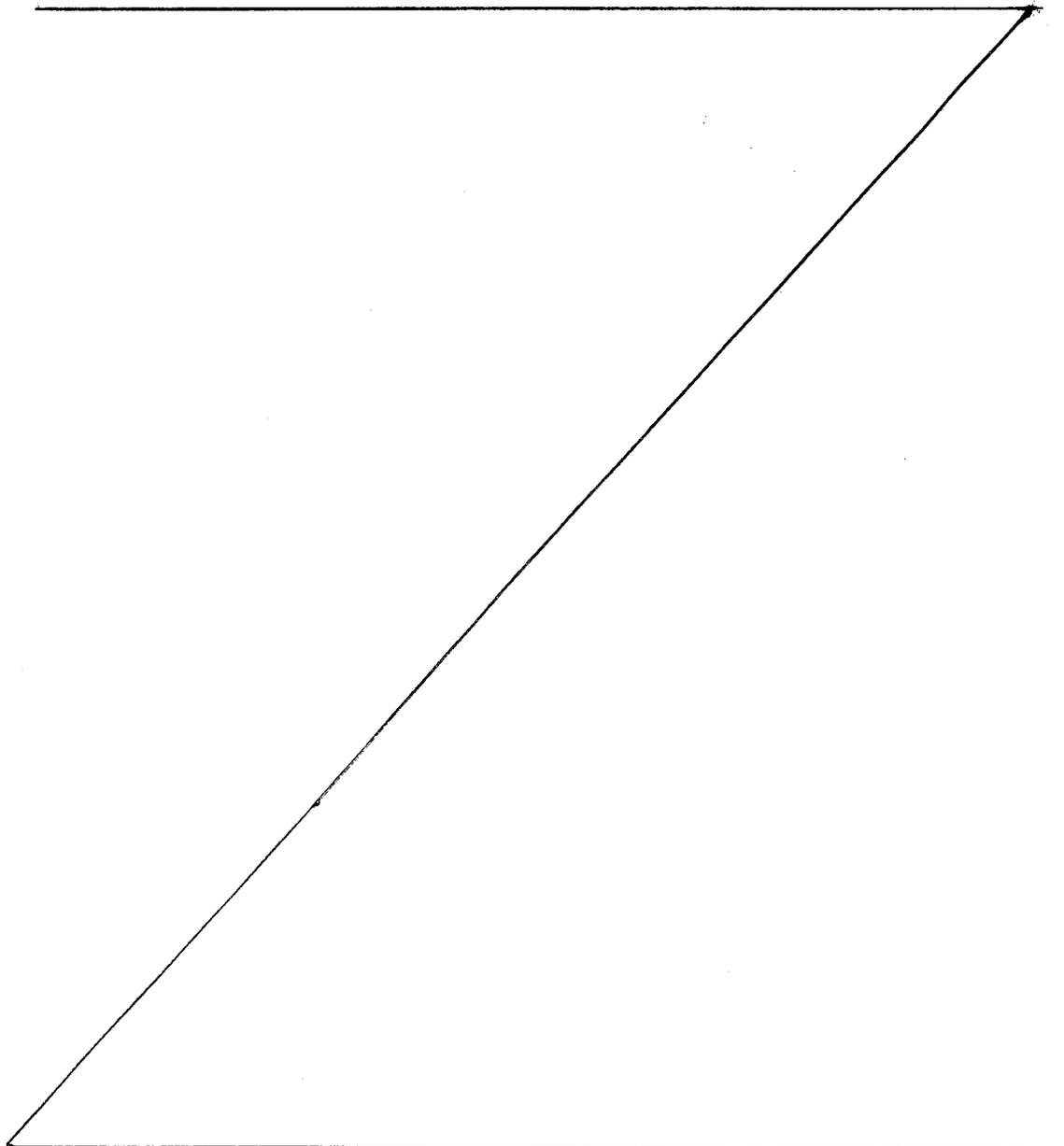
" d'autre part....

" L'ensemble des propriétaires sera désigné dans la
" suite de ce document sous le nom de "PROPRIETAIRES".

" LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT

" Article 1 : DESIGNATION PARCELLAIRE - ORIGINE DE
" PROPRIETE

" Le propriétaire, après avoir pris connaissance du
" tracé de l'implantation des installations de Télécommunica-
" tion, tel qu'indiqué sur le (s) plan (s) sommaire (s) ci-annexé(s)
" accorde à FRANCE TELECOM, une servitude d'implantation sur les
" parcelles désignées au tableau ci-après.



PARCELLES situées sur la commune de :

N° d'ordre	Cadaastre		Lieu dit ou rue et n°	Contenance	Servitudes	ORIGINE DE PROPRIETE
	Stion	N°				
	BI	9	Quartier du Poteau	318m2	Implanta- tion armoire téléphonique	Voir origine de propriété en annexe

" Article 2 - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

" 2-1- Prescriptions techniques

" Les prescriptions techniques sont décrites en annexe
" 1 jointe à la minute.

" Il est ici précisé que les fondations devront être
" réalisées avec mur sur largeur de 30 cm pour permettre ulté-
" rieurement la construction d'un mur d'habillage sur les 3 faces
" non accessibles.

" Article 3 - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

" Néant

" Article 4 - INDEMNITES ET PAIEMENT

" La présente convention de servitude est consentie
" à titre gratuit.

" Article 5 - DECLARATIONS

" 5-1- Concernant la personne

" Le propriétaire déclare :

" - que l'état civil indiqué en tête des présentes
" est exact;

" - qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire
" ou liquidation judiciaire;

" - qu'il n'est placé sous aucun régime de protection
" légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce do-
" maine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne fi-
" gure à son sujet au répertoire civil.

" 5-2- Concernant l'immeuble

" Le propriétaire s'engage à informer les Services
" de FRANCE TELECOM de l'existence de tout privilège immobilier
" spécial, de toute hypothèque ou de toute autre servitude dont
" il aurait connaissance.

" Le propriétaire s'oblige à garantir FRANCE TELECOM
" contre tous les recours dont celui-ci pourrait être éventuel-
" lement l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothé-
" caires, soit de titulaires, connus de lui, de tous droits réels
" susceptibles de grever la bande de servitude.

" Article 6 - JOUISSANCE DES DROITS

" FRANCE TELECOM aura la pleine et entière jouissance
" des droits cédés à partir du jour de la signature de la présen-
" te convention par le propriétaire.

" Article 7 - DUREE DE LA CONVENTION

" La présente convention portant création de servitude
" sera valable pendant toute la durée d'exploitation des instal-
" lations ou jusqu'à leur enlèvement par FRANCE TELECOM, le
" propriétaire et ses ayant cause étant informés de l'arrivée du
" terme. Cette convention pourra d'ailleurs être dénoncée à
" toute époque par FRANCE TELECOM.

" Article 8 - ENREGISTREMENT, TIMBRE et PUBLICITE FONCIERE

" La présente convention est exonérée du droit d'enre-
" gistrement, de la taxe de publicité foncière et du droit de
" timbre, en application des dispositions de la Loi N° 90-568
" du 2 Juillet 1990 et de l'article 1040-I du Code Général des
" Impôts.

" Une expédition en sera publiée par les soins de
" FRANCE TELECOM, Conformément aux dispositions de l'article 1er
" de la loi n° 69-1168 du 26 Décembre 1969, elle sera soumise
" à la formalité unique.

" Les notifications de refus et de causes de rejet se-
" ront adressées à FRANCE TELECOM

" Article 9 - DEPOT DE LA MINUTE ET ETABLISSEMENT DES EXPEDITIONS

" La minute de la présente convention, après signature
" de toutes les parties, sera déposée (aux archives de la Préfec-
" ture).

" Toutes les stipulations de la présente convention ont
" été arrêtées, acceptées et signées par les contractants qui
" déclarent et affirment en avoir eu lecture.

" Il sera délivré deux expéditions, dont une pour
" FRANCE TELECOM et une pour le propriétaire.

" Fait à le

" Le propriétaire Pour l'exploitant public
FRANCE TELECOM

" 1.2.2. à exécuter tous les travaux conformément aux
" lois et règlements en vigueur et de telle sorte que les domma-
" ges à la propriété soient réduits au minimum;

" 1.2.3. à replacer les bornes cadastrales qui lui au-
" ront été signalées et dont la position aura été indiquée avant
" travaux;

" 1.2.4. à indemniser l'ayant droit (propriétaire ou
" locataire) des dommages qui pourraient être causés aux lieux,
" en raison de l'exécution des travaux de construction, d'en-
" tretien, de réfection ou de suppression des ouvrages ou de
" l'exercice du droit d'accès au terrain, et d'une façon générale,
" de tout dommage qui serait la conséquence directe de ces tra-
" vaux.

" Il est précisé qu'en vue de la remise en état des
" lieux, un constat de l'état des lieux peut être dressé par le
" Service des Télécommunications à la demande de l'une des
" deux parties.

" 2) Droits et obligations du propriétaires

" Le propriétaire conserve la pleine propriété du bien.

" Il s'engage :

" pour les câbles spécifiquement :

" 2.1. à ne procéder à aucune construction, ni dépôts,
" ni remblais, à aucune plantation d'arbres dans la bande de
" servitude dont les caractéristiques figurent au tableau de la
" page 3;

" 2.2. à limiter à 0,60 m la profondeur des façons
" culturales qui pourraient être faites dans la bande de servi-
" tude et d'une façon générale à s'abstenir de tout acte de na-
" ture à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la con-
" servation de l'ouvrage;

" pour l'armoire de Télécommunications et les câbles
" le desservant

" 2.3. à laisser libre de façon permanente l'ouverture
" des portes de l'armoire et à ne procéder à aucune modification
" susceptible de compromettre le fonctionnement des installations
" par la pose de cache, construction de murs, etc... sur une
" surface de un mètre cinquante autour de l'armoire;

" pour l'ensemble des installations :

" 2.4. à maintenir, à tout moment, le libre accès à
" l'ouvrage public;

" 2.5. d'une façon générale à s'abstenir de tout acte
" de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la
" conservation de l'ouvrage;

" 2.6. à indiquer la servitude aux propriétaires et
" locataires actuels et successifs;

" 2.7. en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux
" du bien considéré, à indiquer au nouvel ayant droit les ser-
" vitudes dont elles sont grevées par la convention;

" 2.8. à maintenir en place les bornes ou balises re-
" pérant les installations;

" 2.9. à signaler par lettre recommandée à la Direction
" désignée Page 1 :

" - dans un délai de 60 à 20 jours, toute intention de
" travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des ins-
" tallations (drainages, fouilles, défonçages, construction de
" mur, ravalement, etc...);

" - dans un délai d'un mois, toute intention de clore
" ou de bâtir.

" 2°) Servitude d'implantation d'un poste EDF

" L'acquéreur s'engage à grever les parcelles
" BI 8 et 9 présentement acquises d'une servitude
" d'utilité publique d'implantation d'un poste de
" transformation de courant électrique à première de-
" mande de l'EDF.

" Le texte de mise à disposition du terrain fi-
" gure en annexe.

" L'acquéreur s'engage à le reproduire dans les
" actes de vente ou dans le règlement de copropriété.

" Cette servitude sera constituée sans indem-
" nité.

" Le texte de la convention est ci-après litté-
" ralement rapporté :

" CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN
" pour poste de transformation de courant électrique

" Poste DP"....." situé à

"
" _____
" Entre les soussignés :

" ELECTRICITE DE FRANCE, Service National, dont le
" siège est à PARIS (8ème) 2 Rue Louis Murat et représenté par
" Monsieur GALAND, Chef du Service Technique Electrique d'EDF/
" GDF SERVICES VERSAILLES, agissant en vertu des pouvoirs qui
" lui sont délégués, et

" L'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle
" de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, représenté par M. GENET, responsa-
" ble du Service Foncier, agissant en vertu des pouvoirs qui lui
" sont délégués par le Directeur Général Monsieur Gilbert ROUBACH

" Il est convenu ce qui suit :

" ARTICLE 1 :

" En application du décret n° 70-254 du 20 Mars 1970,
" l'EPASQY met à disposition d'EDF un terrain d'une superficie de...
" m2 situé à sur la parcelle cadastrée section n°
" et tel qu'il figure au plan ci-annexé. Ce terrain est destiné à
" l'installation d'un poste de transformation de courant électri-
" que affecté à l'alimentation de l'immeuble (ou du bâtiment) et
" du réseau de distribution publique dont il fera partie intégrante.

" ARTICLE 2 :

" En vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste,
" sont attribués à EDF tous les droits nécessaires à l'accomplis-
" sement de ces opérations notamment celui d'établir et d'entre-
" tenir, en amont et en aval de ce poste toutes canalisations de
" raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son per-
" sonnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au local
" en cause et de disposer en permanence des dégagements permettant
" le passage du matériel.

" ARTICLE 3 :

" Les présentes stipulations seront à la diligence de
" l'EPASQY obligatoirement intégrées dans le cahier des charges
" ou dans le règlement de copropriété, ainsi que dans les actes
" de vente.

Fait en trois exemplaires

à BULOYER, le 17 Février 1994
PAR DELEGATION
LE CHEF DU SERVICE
TOPOGRAPHIQUE ET FONCIER

P.GENET

" 3ent - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

" Cahier des charges de cession et ses annexes

" Outre les conditions ci-dessus et toutes autres
" habituelles en pareille matière, l'acquéreur s'engage
" à respecter les charges et conditions des documents
" suivants dont il déclare avoir parfaite connaissance
" pour en avoir reçu un exemplaire dès avant ce jour et
" dont une copie demeurera ci-annexée :

" 1 - cahier des charges de cession conforme au
" modèle IV du décret n° 55-216 du 3 Février 1955,

" 2 - annexe au cahier des charges,

" 3 - note sur l'accessibilité,

" 4 - cahier de prescriptions de chantier,

" 5 - Cahier des charges de vidéocommunication,

" 6 - contrat collectif de vidéocommunication,

" 7 - cahier des charges pour la collecte des or-
" dures ménagères et note d'organisation de leur ramas-
" sage,

" 8 - fiche topométrique FOP 2086 du 5 Août 1993,

" L'acquéreur s'engage à se soumettre, sans avoir
" recours contre l'EPA, à toutes sujétions d'urbanisme
" et de voirie, qui pourraient se révéler après la vente
" dans les conditions de l'article 11 et des titres III
" et IV du cahier des charges ci-annexé.

" Il est ici rappelé que les charges et conditions
" du cahier des charges et de ses annexes font partie
" intégrante de celles stipulées aux présentes, les par-
" ties ne contractant qu'en considération de leur en-
" semble qui constitue pour elles un élément essentiel
" et déterminant.

" Elles devront être insérées dans l'acte authen-
" tique de vente, par les soins de l'acquéreur, et lors
" des aliénations successives pour les dispositions pou-
" vant intéresser les futurs propriétaires, par repro-
" duction du texte complet, ou reproduites dans le
" règlement de copropriété.

Les dispositions des documents ci-dessus pouvant intéresser les futurs copropriétaires sont ci-après littéralement rapportées.

" CAHIER DES CHARGES

" Article 1 - LES PARTIES EN PRESENCE

" L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la Ville
" Nouvelle de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES sera ci-après dénommé
" "le Vendeur" et la Société " HABITER UFIC (SCI GUYANCOURT
" VILLAROY)" " l'Acquéreur ou le Constructeur".

.....

" Article 11 - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR EN MATIERE DE
" SERVITUDES A CREER

" L'Acquéreur et ses ayant-droits seront tenus d'accor-
" der gratuitement sur le terrain cédé par le Vendeur, les ser-
" vitudes de prospect, de vues et de mitoyenneté nécessaires à
" la réalisation de bâtiments dont la construction serait auto-
" risée sur les terrains limitrophes du lot P01 et ce, quelle
" que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

" De même, le terrain cédé fera l'objet, sans aucun
" versement d'indemnité, de servitudes particulières (dans les
" conditions visées à l'article 19 du présent cahier des charges)
" ainsi que de toute servitude de toute nature s'avérant nécessai-
" re à la réalisation de travaux d'aménagement du quartier.

" Article 12 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

" Les constructions ne pourront être entreprises par
" l'Acquéreur qu'après obtention du permis de construire prévu
" par la législation en vigueur ou de l'autorisation en tenant
" lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au
" permis de construire.

" Sont interdites toutes activités industrielles, com-
" merciales, artisanales ou professionnelles. Toutefois est autorisé
" l'usage, à titre mixte, pour l'habitation et l'exercice d'une
" profession libérale ou d'une profession commerciale, exclusi-
" ve de toute activité de vente au détail ou de stockage de
" marchandises.

" Article 13 - OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'AFFECTION
" PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

" Après achèvement des travaux, l'Acquéreur sera tenu de
" ne pas modifier l'affectation des constructions sans avoir avi-
" sé l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la Ville Nouvelle
" de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, au moins deux mois à l'avance.

" L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la Ville
" Nouvelle de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, pourra à l'expiration
" de ce délai, exiger que le changement soit différé pour une
" durée de deux mois et ne soit effectué que si, durant ce der-
" nier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur de la partie
" cédée s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acqui-
" sition étant fixé à défaut d'accord amiable par voie d'experti-
" se contradictoire. L'expert de l'Acquéreur, si ce dernier ne
" pourvoit pas à sa désignation, pourra être d'office désigné
" par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête
" de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la Ville Nouvelle
" de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.

" Etant précisé que la destination des locaux à usage
" d'activités professionnelles et de services est imposée pour
" une durée de cinq ans.

" Au delà de cette période, ces locaux pourront avoir
" une destination commerciale sous réserve de l'obtention de
" toutes les autorisations administratives.

" ARTICLE 14 - TENUE GENERALE

" Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments
" ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propriété, au
" bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants.

" Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail
" sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'as-
" pect ou la fonction tels qu'ils ont été autorisés par les per-
" mis de construire. Le règlement d'occupation devra prévoir,
" en particulier, l'interdiction de séchage de linge aux fenêtres
" et sur les balcons. Aucun dépôt de boue, déchets, immondices
" ou ordures ne sera toléré à l'intérieur des terrains cédés à
" l'Acquéreur, ni sur les terrains voisins.

" Il est interdit, sans l'agrément du vendeur, de louer
" pour publicité ou affichage à cet effet tout ou partie du
" terrain ou des constructions autre que ceux affectés à usage com-
" mercial.

" Les aménagements commerciaux extérieurs ne
" pourront être réalisés que conformément aux dispositions du
" plan de masse général approuvé par l'ETABLISSEMENT PUBLIC
" D'AMENAGEMENT de la Ville Nouvelle de SAINT-QUENTIN-EN YVELINES.

" De plus, une harmonie devra être établie entre les
" aménagements des terrains présentement cédés et les abords des
" équipements voisins qui ne sont pas à la charge de l'Acquéreur,
" ainsi qu'entre les principales circulations de piétons. Le pay-
" sagiste de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la Ville
" Nouvelle de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, assurera la coordina-
" tion nécessaire.

" L'Acquéreur arrêtera, en accord avec la Municipalité,
" toute dénomination et numérotation de voies et places.

.....

" ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

" Toute inobservation par l'Acquéreur, ou le cas échéant
" la copropriété qui lui sera substituée, des dispositions pré-
" vues par le présent cahier des charges pourra être sanctionnée
" par le versement de l'Acquéreur ou la copropriété de pénalités
" contractuelles et forfaitaires par jour de retard après la mise
" en demeure préalable notifiée à la requête de l'organisme d'amé-
" nagement par acte judiciaire et restée sans effet à l'expira-
" tion d'un délai d'un mois.

" Dans cette hypothèse, l'Acquéreur ou la copropriété
" s'engage à verser à la caisse du vendeur, pour chaque jour de
" retard, une pénalité égale au 1/10.000ème du prix de vente du
" terrain cédé et ce jusqu'à la date où l'obligation inexécutée
" aura été considérée par l'organisme d'aménagement comme remplie
" dans les conditions prévues par le cahier des charges.

" Toutefois, il est convenu qu'une négociation directe
" sera entreprise entre l'Acquéreur ou la copropriété et le ven-
" deur avant d'intenter tout acte judiciaire conduisant à l'ap-
" plication des pénalités.

.....

" TITRE III - PRESCRIPTIONS COMMUNES D'URBANISME APPLI-
" CABLEES

" Le présent programme est situé dans la Z.A.C. du
" GUYANCOURT II, secteur du Poteau, zone ZUA.

.....

" ARTICLE 19 - DEFINITION DES SERVITUDES

" 19.1 : Servitude de passage public

" Les servitudes de passage public seront définies ulté-
" rieurement en fonction du projet d'ensemble du quartier.

" 19.2 : Servitude

" Implantation d'un poste E.D.F. sur le terrain.

" 19.3 : Autres servitudes

" Voir article 11 du présent cahier des charges.

" 19.4 : Places de stationnement

" Il est précisé que les places de stationnement stituées
" sur voirie ne sont pas privatives et ne peuvent faire l'objet

" d'aucun droit de jouissance quelconque de la part des habitants
" des logements de l'opération objet du présent cahier des charges.

" ARTICLE 20 - OBLIGATION DE L'ACQUEREUR EN MATIERE DE
" SERVITUDES

" Sur les zônes mentionnées à l'article 19.1 ci-dessus,
" l'Acquéreur s'engage tant en ce qui le concerne qu'en ce qui
" concerne ses ayant-droits à :

" . ne procéder à aucun aménagement autre que ceux corres-
" pondants aux dispositions de l'article 21.2 ci-après,

" . ne demander aucune indemnité lors de l'établissement
" de la servitude correspondante,

" . ne demander aucune indemnité pour l'entretien des espa-
" ces grevés de servitudes.

.....

" 21.3 - Signalisation - Eclairage - Mobilier urbain -
" Polychromie

" L'Acquéreur sera tenu de se conformer aux modèles de si-
" gnalisation quant à leur type, leur nombre et leur implantation
" que l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la Ville Nouvelle
" de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, se réserve le droit d'imposer
" sur l'ensemble des opérations de l'unité urbaine.

" Les éléments du mobilier urbain et de l'éclairage de-
" vront être agréés par l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la
" Ville Nouvelle de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, ainsi que la poly-
" chromie.

" 21.4 - Clôtures

" Les projets de clôtures envisagés par l'Acquéreur devront
" être soumis à l'approbation de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGE-
" MENT de la Ville Nouvelle de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES avant toute
" réalisation.

" 21.5 - Accessibilité des personnes handicapées

" Les dispositions applicables sont précisées dans une note
" intitulée "Dispositions à appliquer pour tous les bâtiments d'ha-
" bitation collectifs et les maisons individuelles construits sur
" la Ville Nouvelle de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, dans le cadre
" de l'accessibilité des personnes handicapées à mobilité réduite
" et notamment celles se déplaçant en fauteuil roulant" datée du 28
" Décembre 1982.

" L'Acquéreur déclare être en possession de cette note et
" s'engage à respecter ces dispositions.

" 22.3 - Transformateur

" Avant toute exécution, tout projet éventuel de trans-
" formateur nécessaire au programme et les aménagements exté-
" rieurs l'accompagnant devra être soumis à l'agrément de
" l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT de la Ville Nouvelle de
" SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.

" 22.4 - Prescriptions de chantier - Télédistribution
" Collecte des ordures ménagères

" L'Acquéreur devra se conformer aux cahiers des char-
" ges suivants annexés au présent document :

" - Cahier des prescriptions de chantier en date de
" Mai 1990,

" - Cahier des charges relatif à la télédistribution
" en date de Mars 1992.

" - Cahier des charges pour la collecte par sacs plas-
" tiques des ordures ménagères sur la Ville Nouvelle de SAINT-
" QENTIN-EN YVELINES complété par un additif en date du 11 Oc-
" tobre 1991.

" 22.5 - Classement des V.R.D.

" Un schéma des espaces susceptibles d'être classés
" sera établi conjointement entre le S.A.M., la Commune et
" l'E.P.A., à partir du plan masse du dossier de permis de cons-
" truire déposé par le promoteur.

" Ce plan sera annexé au plan d'aménagement paysager vi-
" sé à l'article 21.2 du présent cahier des charges de cession et
" mentionné à l'acte authentique de cession.

.....

" ARTICLE 24 - APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER
" DES CHARGES

" Il est précisé qu'en cas de contradiction, les dis-
" positions du titre IV l'emportent sur celles du titre III.

" CONTRAT COLLECTIF
" DE PRESTATIONS DE SERVICES
" DE VIDIOCOMMUNICATIONS

" CONDITIONS GENERALES

" PREAMBULE

" Dans le cadre de la loi n° 86.1067 du 30 Sep-
" tembre 1986 et d'accords conclus entre l'Etat ci-après
" dénommé "Les Télécommunications", le Syndicat d'Agglo-
" mération Nouvelle de Saint Quentin en Yvelines, les
" communes associées (Coignièrès. Les Clayes sous Bois,
" Plaisir, Saint Cyr l'Ecole) et l'Opérateur, ce dernier
" a été chargé d'assurer l'exploitation d'un réseau câblé
" local de vidéocommunications, destiné à l'équipement
" des ménages et des entreprises installés dans le sec-
" teur géographique des communes correspondantes.

" Dans ce contexte général, l'Opérateur, en at-
" tendant la réalisation du réseau câblé, s'est déclaré
" prêt à installer et exploiter des antennes communautai-
" res dans des immeubles collectifs locatifs ou de copro-
" priété, ou dans des zones pavillonnaires, afin d'assu-
" rer à leurs occupants, une certaine continuité dans la
" fourniture de services de vidéocommunications, en les
" faisant bénéficier, sans plus attendre d'une partie des
" prestations que le câble offrira dans l'avenir.

" Une exécution de ce programme à deux étapes,
" le Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Saint Quentin
" en Yvelines et les Communes associées ont consenti à
" l'opérateur l'exclusivité de l'exploitation des services
" de vidéocommunications.

" Dans la suite des conditions générales du pré-
" sent contrat, Yvelines Citévision est dénommée "l'Opé-
" rateur", le bénéficiaire des prestations de l'opérateur
" étant dénommé "Le Client".

" TITRE I

" OBJET DU CONTRAT

" Article 1 - Objet général du contrat

" L'objet des présentes conditions générales
" est la mise à disposition par l'Opérateur de chaînes
" de télévision au profit du client, moyennant le paiement
" par ce dernier d'une rémunération forfaitaire.

" Article 2 - Etat des Services de vidéocom-
" munications

" Au jour de la signature du contrat, les ser-
" vices de vidéocommunications rendus par l'Opérateur au
" Client, en application de la présente convention, com-
" prennent l'accès aux chaînes disponibles nommément dé-
" signées dans les conditions particulières.

" Si l'une quelconque des chaînes indiquées
" venait à disparaître, pour quelque raison que ce soit,
" l'Opérateur aurait la faculté :

" - soit de la remplacer par une chaîne nou-
" velle,

" - soit de réduire momentanément le nombre
" de chaînes accessibles.

" Dans tous les cas, la rémunération de l'Opé-
" rateur sera adaptée, en plus ou en moins en fonction :

" - du coût des installations techniques et
" travaux de mise à niveau, nécessaires à la réception
" des diverses chaînes nouvelles;

" - et du montant des droits d'auteur et de
" diffusion y afférents.

" Etant entendu que l'Opérateur s'engage
" d'ores et déjà à fournir au client, si ce dernier en
" fait la demande, tous justificatifs à ce sujet.

" Par contre, si une septième chaîne de diffu-
" sion hertzienne, donc aisément captable par des anten-
" nes, de type rateau, devait exister, celle-ci serait
" incluse gratuitement au service collectif de télédis-
" tribution.

" Les parties reconnaissent que leur objectif
" final dans le cadre des présents accords consiste à
" adapter régulièrement l'état des services de vidéocom-
" munication, en fonction des évolutions techniques et
" commerciales qui se présenteront.

" TITRE II

" OBLIGATIONS DES PARTIES

" Article 3 - Obligations de l'Opérateur

" Pour permettre la réalisation du plan de
" services visé dans les conditions particulières,
" l'Opérateur s'engage à fournir, soit personnellement,
" soit en ayant recours à la sous-traitance, mais, en
" toutes hypothèses, sous sa responsabilité et à ses
" frais, les prestations suivantes :

" A - Prestations d'ingénierie

" a) L'opérateur, effectue un diagnostic des
" installations existantes, après avoir examiné leur
" état et leur comptabilité de connexion avec le réseau
" de vidéocommunication futur.

" b)- Il détermine dans une note technique :

" - Les améliorations et travaux à réaliser
" pour transmettre les nouvelles chaînes, schéma d'im-
" plantation des câbles et équipements:

" - La nature et les caractéristiques des maté-
" riels à installer : antennes et leurs accessoires, câ-
" bles, amplificateurs;

" - Les règles d'emploi des matériels et ins-
" tallations mis à disposition de l'utilisateur par
" l'Opérateur.

" c) L'opérateur adaptera ses prestations,
" dans l'immeuble du client, en fonction de l'état des
" installations, de leurs caractéristiques techniques,
" et de leur adéquation aux nouvelles normes de la
" vidéocommunication.

" B - Maîtrise d'ouvrage

" L'Opérateur exécute les travaux, réalise
" les installations, achète et implante des matériels
" sous sa responsabilité et son contrôle. Il supporte
" l'ensemble des coûts afférents à sa mission de Maîtrise
" d'Ouvrage.

" C - Exploitation et maintenance

" a) l'Opérateur assure la mise en servie, puis
" l'exploitation des installations de réception et de
" distribution des programmes.

" b) Il assure personnellement et à titre ex-
" clusif la maintenance des dites installations de récep-
" tion et de distribution des programmes en organisant,
" à sa convenance les contrôles nécessaires.

" c) d'une manière générale, l'Opérateur s'en-
" gage à maintenir en permanence son installation en
" état de fonctionnement et à la réparer, en cas de
" panne, dans un délai inférieur à 24 heures. En cas de
" non respect de cet engagement, une pénalité de 1/10ème
" de la redevance mensuelle des loyers touchés, sera
" versée par l'Opérateur, après un délai supérieur à
" 24 heures et par jour de retard.

" d) Droits d'auteur et de diffuseur

" L'Opérateur prend en charge le règlement des
" droits d'auteur et de diffuseur visés à l'article 45 de
" la loi 57-298 du 11 Mars 1958, modifiée par la loi 85-
" 660 du 4 Juillet 1985.

" E - Assurance

" L'Opérateur fait son affaire personnelle :

" . d'assurer les équipements dont il assure
" la gestion contre les risques d'incendie, explosion
" et dégâts divers.

" . de garantir les risques de responsabilité
" civile et professionnelle inhérents à ses activités.

" Article 4 - Obligations du client

" A - Règlement de la rémunération de l'Opéra-
" teur

" Le client devra payer à l'Opérateur la rému-
" nération prévue à l'article 2 des conditions parti-
" culières.

" En cas de non paiement à échéance de la ré-
" munération due par le client ou de toute autre somme
" exigible en vertu du présent contrat, l'Opérateur sera
" en droit de percevoir des pénalités de retard et ce
" sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ou som-
" mation quelconque.

" Les pénalités de retard seront calculées
" sur la base de 1% des sommes dues par mois de retard,
" tout mois commencé comptant en entier.

" B - Utilisation

" Le client devra utiliser les matériels et
" équipements installés et mis éventuellement à sa dis-
" position par l'Opérateur, pour exécuter l'objet des
" présentes, d'une manière conforme au mode d'emploi
" remis par l'Opérateur en temps utile.

" C - Information

" En cas de défauts de réception persistants,
" le client devra en informer l'Opérateur, qui lui de-
" mandera de lui communiquer ses observations sur les-
" dites interruptions ou insuffisances dans la qualité
" des images ou du son.

" Le client reconnaît parfaitement savoir que
" le respect de son obligation d'information constitue
" l'étape préalable indispensable à l'intervention de
" l'Opérateur.

" D - Perturbations

" a) Perturbations générales :

" Si l'origine de ces perturbations techni-
" que est générale, l'intervention de l'Opérateur ne
" donnera pas lieu à facturation particulière du client
" puisqu'elle sera censée entrer dans le cadre de la
" rémunération forfaitaire globale prévue à l'article 7.

" b) Perturbations particulières tenant aux
" installations personnelles du client ou de ses ayants
" droit.

" S'il est constaté que l'origine des pertur-
" bations se situe au niveau des installations person-
" nelles du client ou de l'un quelconque de ses ayants
" droit, l'Opérateur facturera spécialement sa visite
" de contrôle sur la base d'un tarif régulièrement mis
" à jour et tenu chez l'Opérateur à disposition du
" client. En outre, si des défauts sont constatés dans
" l'équipement personnel du client ou de ses ayants
" droit (poste TV), ces derniers seront invités à y remé-
" dier à leur convenance, en s'adressant à leurs four-
" nisseurs et prestataires de services habituels.

" E - Interdictions

" Le Client s'interdit d'effectuer ou de lais-
" ser effectuer par lui-même, ou par personne interpo-
" sée, toutes opérations de raccordement de connexion,
" de déconnexion, de modification, de maintenance, de
" réparation ou, à fortiori, de vandalisme, sur les maté-
" riels et installations de l'Opérateur.

" Le Client devra laisser à l'Opérateur l'ac-
" cès permanent des locaux communs où se trouvent l'en-
" semble des matériels et équipements de vidéocommunica-
" tions installés par ce dernier.

" Si les équipements et installations faisant
" l'objet d'opérations de maintenance se situent dans
" des parties privatives des ayants droit du client, un
" rendez-vous sera pris par les préposés de l'Opérateur
" avec l'utilisateur de ces équipements et installa-
" tions. Le Client et son (ou ses) ayants droit devront
" avoir pris toutes dispositions utiles, pour permettre
" l'accès de l'opérateur aux dites parties privatives. En
" cas d'infraction à cet engagement, la seconde visite
" de contrôle rendue obligatoire donnera lieu, en toute
" hypothèse, à facturation particulière et supplémen-
" taire.

" Article 5 - Exonération de l'Opérateur

" L'Opérateur ne pourra, en aucun cas, être
" tenu pour responsable des désordres ou pannes consé-
" cutifs :

" - A des sinistres intervenus dans l'immeuble
" ou autour de l'immeuble du client, dans tous les cas
" de force majeure, tels que tempêtes, explosions, phé-
" nomènes électriques, incendies, dégâts des eaux, chu-
" tes d'aéronefs, émeutes, guerres, et ce sous réserve
" que leur origine ne puisse être trouvée dans le maté-
" riel géré par l'Opérateur.

" - A l'utilisation par les clients des instal-
" lations et matériels de télécommunication en cause,
" d'une manière non conforme aux règles d'emploi.

" - A des modifications, des réparations, des
" actes de maintenance ou des connexions opérées par
" le client lui-même ou par ses architectes, fournis-
" seurs, entrepreneurs, ouvriers, locataires, occupants,
" gardiens, visiteurs, mandataires ou ayants-droit quel-
" conques.

" - A la défectuosité ou l'inadaptation du ma-
" tériel de l'utilisateur (poste de télévision).

" - A des grèves intervenant soit au niveau
" des chaînes de télévision elles-mêmes, soit au niveau
" de toutes entreprises privées ou publiques intervenant
" en amont de l'ensemble des équipements installés chez
" le client par l'Opérateur.

" - A des modifications dans les plans de ser-
" vices consécutives à des événements intervenues ou
" des décisions prises en amont de la mission de l'Opé-
" rateur, c'est-à-dire au sein de la ou des sociétés qui
" diffusent les signaux.

" - A des modifications législatives et/ou
" réglementaires du domaine de la communication audio-
" visuelle susceptibles de devenir applicables à la pré-
" sente convention soit en vertu de dispositions expres-
" ses, soit en exécution des règles générales de l'appli-
" cation de la loi dans le temps.

" Si, à la demande du client, des prestations
" de services sont fournies par l'Opérateur dans l'un
" quelconque des cas d'exonération ci-dessus, elles
" donneront lieu à facturation particulière et supplé-
" mentaire, sur la base d'un devis présenté par l'Opéra-
" teur et accepté par le client.

" TITRE III

" DUREE DU CONTRAT

" Article 6 - Durée initiale du contrat et
" renouvellement

" La durée initiale du contrat sera définie
" dans les conditions particulières.

" Il en sera de même des conditions de renou-
" vellement.

" TITRE IV

" REMUNERATION

" Article 7 - Rémunération

" Les conditions de rémunération sont définies dans les clauses particulières. La facturation sera établie selon le tarif en vigueur au jour de la souscription du contrat ou aux dates de son renouvellement.

" Les parties conviennent que la rémunération de l'Opération sera réévaluée. Les modalités de cette réévaluation seront définies dans les conditions particulières.

" TITRE V

" EVOLUTION DES PRESENTS ACCORDS

" AVENANTS

" RESEAU CABLE

" Article 8 - Réseau câblé

" Enfin lorsque le réseau câblé sera installé et mis en service, l'Opérateur proposera au client, l'accès au service de base, moyennant un tarif préférentiel.

" TITRE VI

" DISPOSITIONS DIVERSES

" Article 9 - Résiliation-Clause résolutoire

" En cas de non exécution par le client de l'un quelconque de ses engagements et notamment en cas de non paiement à son échéance exacte de la rémunération de l'Opérateur, celui-ci aura la faculté de résilier de plein droit la présente convention, après avoir mis le client en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception de régulariser sa situation et de régler les sommes dues par lui, en principal et intérêts. Cette lettre recommandée avec avis de réception devra contenir la déclaration par l'Opérateur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

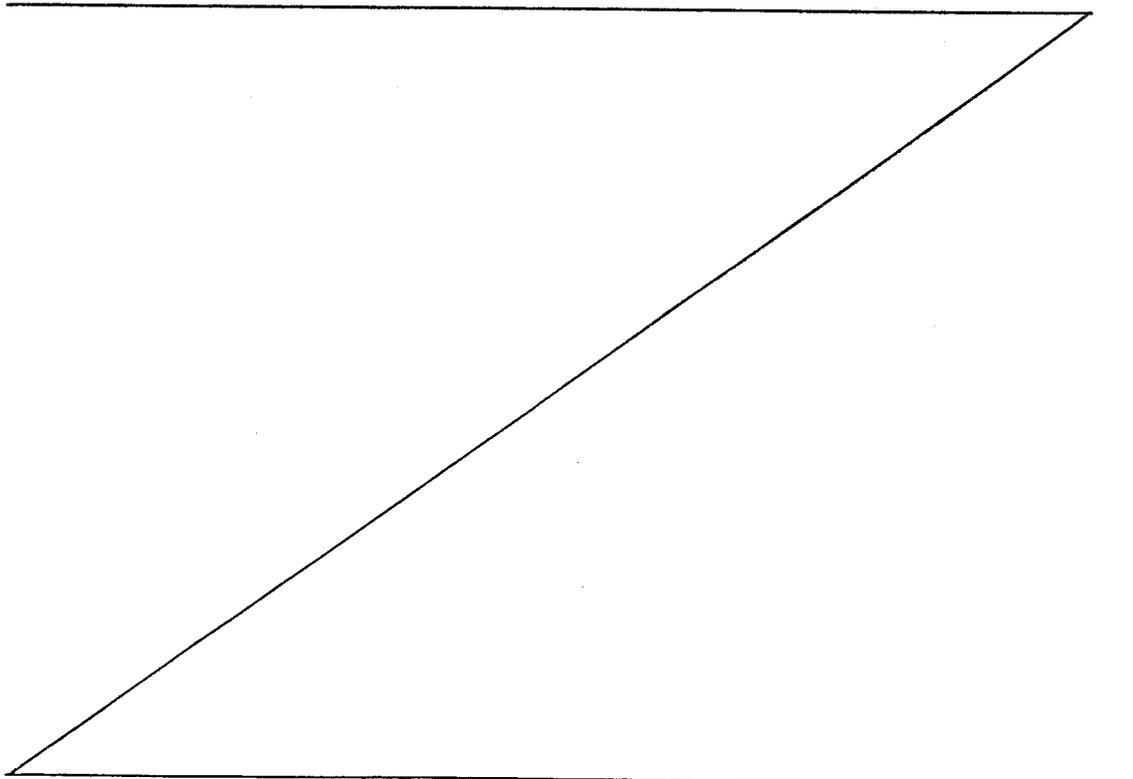
" Si un mois après cette mise en demeure, le
" client n'a pas réparé sa défaillance ou son infraction
" ou/et n'a pas payé les sommes dont il est redevable,
" la présente convention sera résiliée de plein droit,
" si bon semble à l'Opérateur, sans qu'il soit besoin
" de former aucune demande en justice.

" Dans cette hypothèse également, comme en
" cas de résiliation pour une cause quelconque imputa-
" ble au client, ce dernier devra, à titre de clause
" pénale, une somme égale au prix de six mois du pré-
" sent contrat sans préjudice de la faculté pour les par-
" ties de faire application du droit général des obli-
" gations.

" En cas de manquement grave de l'opérateur
" à ses obligations contractuelles, le client aura la
" faculté de demander la résiliation du contrat par ap-
" plication des principes généraux du droit des contrats.

" Article 10 - Litiges

" En cas de litige, le Tribunal compétent se-
" ra celui du domicile du défendeur.



" CONTRAT COLLECTIF DE PRESTATIONS DE SERVICES
" DE VIDIOCOMMUNICATION

" CONDITIONS PARTICULIERES

" ENTRE

" La société Yvelinoise de vidéocommunication,
" dénommée Yvelines Citévision SA, au capital de
" 10.000.000Francs, inscrite au Registre du Commerce
" et des Sociétés de VERSAILLES, sous le n° B 349 413
" 138, sise au 43 Boulevard Vauban à GUYANCOURT,

" représentée par son Directeur Général, Monsieur
" Bernard MOULIN,

" ci-après dénommé "l'Opérateur",

" D'UNE PART

" ET

" LE PROMOTEUR POUR LE COMPTE DE L'ASL OU DE
" LA COPROPRIETE EN COURS DE FORMATION

" ci-après dénommé "le client",

" D'AUTRE PART

" PREAMBULE

" Le promoteur, la société, a réalisé
" l'opération "...", à, dans le quartier,
" comprenant x logements.

" Conformément à la convention passée entre le
" promoteur et l'Etablissement Public d'Aménagement de
" la ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et
" notamment l'article 1.4 du cahier des charges Télé-
" distribution intitulé "Remise des Réseaux", le pro-
" moteur a remis à Yvelines Télé 11 (Société Locale
" d'Exploitation du câble de l'agglomération nouvelle
" de Saint-Quentin-en-Yvelines et des communes associées)
" le réseau de télédistribution (convention ci-jointe).

" Dans le cadre des accords conclus entre
" Yvelines Télé 11 et l'Opérateur Yvelines Citévision,
" Yvelines Télé 11 a confié à l'Opérateur l'exclusivité
" de l'exploitation des services de vidéocommunications.

" En conséquence, le promoteur conclut avec
" Yvelines Citévision le présent contrat définissant
" les conditions particulières de prestations de servi-
" ces de vidéocommunication pour la fourniture des si-
" gnaux des six chaînes françaises (TF1, A2, FR3, la 5,
" M6, Canal Plus crypté) de la Sept, de la Mosaïque et
" du TV Guide, du Canal Local (à sa mise en service),
" et de la FM, pour le compte de tous ayants-droit,
" lesquels reprendront l'ensemble des droits et obli-
" gations y attachés.

" Article 1 : OBJET DU CONTRAT

" Le client conclut un contrat de prestations
" de services de vidéocommunication forfaitaire pour la
" fourniture par l'opérateur des signaux de la FM et
" des chaînes suivantes :

" - TF1	<u>A compter du raccordement</u>
" - A2	- La Sept
" - FR3	- La Mosaïque et la TV Guide
" - Canal Plus crypté	- Le Canal Local (à sa mise en service)
" - La 5	
" - M6	

" Article 2 : PRIX DE LA PRESTATION

" Le prix est de :

" 26,35 F TTC (TVA 5,5%) X x logements par mois,
" janvier 1991 soit xx F TTC/mois.

" Le prix est payable sur facture à annuité à
" échoir, le 1er de chaque année.

" La première facture sera établie au prorata
" des mois restant à courir sur l'année en cours à la
" date de raccordement.

" Article 3 : INDEXATION

" Les parties conviennent expressément :

" - Que la rémunération de l'opérateur rela-
" tive à l'année de signature du présent contrat s'ap-
" pliquera sans variation. Elle est ci-après désignée
" sous le vocable "rémunération de base".

" - Que celle relative aux années subséquen-
" tes sera réévaluée, au 1er Janvier de chaque année en
" fonction de la variation, en plus ou en moins, de la
" formule suivante :

" Rémunération de l'année T subséquente :

$$T = T_0 (0,15 + 0,425 \frac{ST}{S_0} + 0,425 \frac{Psdcn_1}{Psdcn_0})$$

" T = taux au 1er Janvier de l'année

" T₀ = taux de base au premier janvier 1991

" ST et S₀ sont les valeurs de l'indice du coût
" de la main d'oeuvre des industries mé-
" caniques et électriques, édité par le
" Bulletin Officiel des Services des Prix,
" respectivement pour le mois d'octobre
" de l'année (n-1) et d'octobre 1990.

" Psdcn et psdcno sont les valeurs de l'indice des pro-
" duits et services divers C édité par le
" Bulletin Officiel des Services et des
" Prix, respectivement pour le mois d'oc-
" tobre de l'année (n-1) et d'octobre 1990.

" L'indexation prendra effet sans que les par-
" ties soient tenues à aucune notification préalable.

" En cas de disparition des indices ci-dessus,
" l'Opérateur appliquera les indices de substitution
" publiés par les organismes officiels après information
" du client.

" Article 4 - CONDITIONS GENERALES DE PRESTA-
" TIONS DE SERVICES DE VIDEOCOM-
" MUNICATION

" La signature du présent contrat implique de
" la part du client l'acceptation sans réserve des con-
" ditions générales et particulières dont il reconnaît
" avoir pris connaissance.

" Article 5 - DUREE DU CONTRAT

" Le contrat est souscrit pour la durée du
" contrat opérateur passé entre Yvelines Citévision et
" Yvelines Télé 11 et pour lequel le Conseil Supérieur
" de l'Audiovisuel a délivré à Yvelines Télé 11 l'au-
" torisation d'exploiter le réseau.

" SAINT QUENTIN EN YVELINES, le

" YVELINES CITEVISION LA SOCIETE

" Bernard MOULIN
" Directeur général

" ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
" DE LA VILLE NOUVELLE
" DE SAINT QUENTIN EN YVELINES

" PRESCRIPTIONS TECHNIQUES APPLICABLES AUX
" ANTENNES COLLECTIVES RACCORDABLES A UN RESEAU DE TELE-
" VISION PAR CABLE

" O. PREAMBULE

" Structure d'un réseau de vidéocommunication

" Un réseau de vidéocommunication se compose
" des sous-ensembles suivants :

" - La Tête de Réseau (TDR) qui assure la gestion tech-
" nique et commerciale des services audiovisuels dis-
" tribués par le réseau.

" - Un réseau de transport et de répartition qui assure
" le transfert des signaux entre la tête de réseau et
" les Points d'interfaces (PI) implantés à l'entrée des
" lots promoteurs, à raison d'un PI par unité de Gestion.

" - Le réseau de distribution auquel s'applique le pré-
" sent cahier des charges, qui assure l'acheminement
" des signaux depuis les PI jusqu'aux prises d'usagers.

" Ce réseau de distribution est constitué par les an-
" tennes collectives réalisées par les promoteurs.

" Le terme "antenne collective" désigné dans le présent
" document une installation audiovisuelle desservant
" des logements collectifs et/ou individuels.

.....

" Phase 4 - Contrôle du câblage après exécution

" Après achèvement des travaux, l'expert dé-
" signé par l'aménageur procédera à la vérification de
" la conformité de l'antenne collective mise en oeuvre
" avec le projet d'exécution retenu en phase 3.

" En cas de non conformité, le promoteur est
" tenu de procéder aux travaux de réfection nécessaires
" et de prendre en charge les frais relatifs aux levées
" de réserves.

" Remise de l'antenne collective

" Le promoteur (ou ses ayants droits) devra
" remettre l'antenne collective à la structure d'exploit-

" tation désignée sur le site, dès l'obtention de la
" conformité de l'installation au présent cahier des
" charges.

" La remise sera gratuite selon des modalités
" définies par accord entre le promoteur et la struc-
" ture d'exploitation.

" Le promoteur s'engage, d'ores et déjà, à
" signer avec le câblo-opérateur, le contrat de pres-
" tations de services de vidéocommunication annexé aux
" présentes.

" Le promoteur s'engage à répercuter ce con-
" trat sur les preneurs. A cet effet, il devra donner
" toutes informations aux futurs occupants des loge-
" ments sur les conditions d'exploitation du réseau
" de vidéocommunication.

.....

" Le présent document définit les infrastruc-
" tures à prévoir pour la desserte des immeubles neufs
" (collectifs et individuels) par une antenne collective
" raccordable à un réseau de vidéocommunication.

" 2 - INFRASTRUCTURES PRIVATIVES (en aval
" du BRU dans le logement)

" Les infrastructures à prévoir dans les par-
" ties privatives figurent ci-après :

" 2.1. Borne de raccordement d'utilisateur (BRU)

" Un boîtier de dimensions intérieures 220 x
" 160 x 45 mm destiné à regrouper et à intégrer l'équi-
" pement d'interface (répartiteur) entre l'installation
" privative de l'utilisateur et le câble de branchement est im-
" planté à un endroit facilement accessible dans l'entrée
" du logement ou dans le garage (cas des logements
" individuels).

" La borne de raccordement d'utilisateur peut être
" posée :

- " - en encastré,
- " - en semi-encastré,
- " - en saillie.

" Elle sera de type :

- " - SAREL boîte dérivation réf. 04520 ou 03610
" ou équivalent

" 2.2. Desserte des prises radiotélévision

" La connaissance de quelques règles permet-
" tra la mise en place des fourreaux aiguillés entre
" le BRU et les boîtiers d'encastrement réservés aux
" prises d'usagers TV/FM.

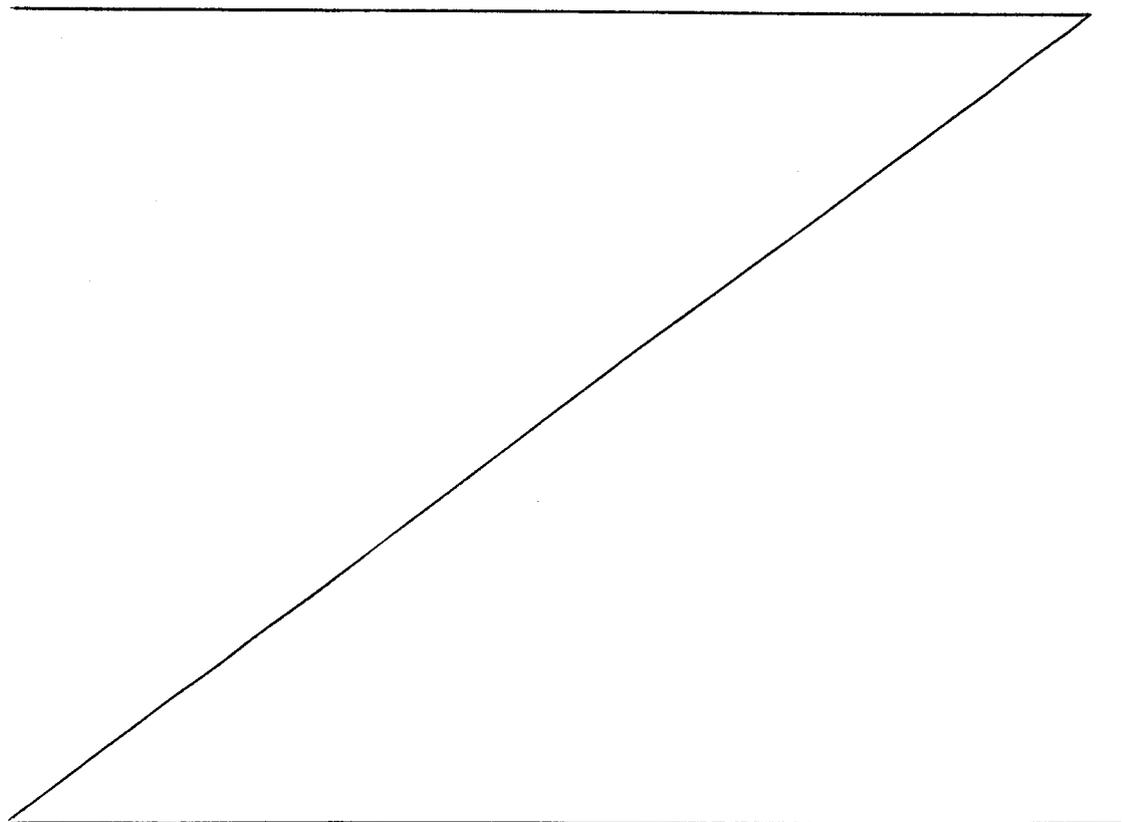
" Les prises d'usagers doivent être desservies
" par des fourreaux distincts débouchant dans le BRU.

" Elles devront être implantées :

" - à proximité (10 à 30 cm) de prises secteur
" 220 V,

" - à 3 mètres au plus des emplacements sus-
" ceptibles de recevoir les récepteurs TV ou les chaînes
" HIFI.

" Ces boîtes doivent être installées à envi-
" ront 15 cm du sol en l'absence de plinthes et à 5 cm
" de celles-ci lorsqu'elles existent. Elles doivent, en
" outre se trouver à plus de 20 cm de tout angle formé
" par deux parois contigües. Le ou les emplacements pré-
" vus pour les prises ne doivent en aucun cas être si-
" tués sur une partie de paroi occulté par une porte
" pendant son ouverture. La pénétration des fourreaux
" dans les boîtes doit se faire perpendiculairement à
" leurs parois.



" CAHIER DES CHARGES
" POUR LA COLLECTE PAR SACS PLASTIQUES DES ORDURES
" MENAGERES SUR LA VILLE NOUVELLE DE
" SAINT-QUENTIN-EN YVELINES

" Le présent cahier des charges pour but
" de définir les prescriptions relatives à la collecte
" par sacs plastiques des ordures ménagères sur la
" Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

" I - TEXTES ET REGLEMENT GENERAUX

" . Décrets du 31 Août 1959 (J.O. du 17 Sep-
" tembre et 14 Octobre 1959).

" . Circulaire interministérielle parue au
" J.O. du 2 Mai 1962.

" . Règlement sanitaire départemental type
" n° 63-157 du 24 Mai 1963.

" II - DEFINITIONS

" Sont compris sous la dénomination "ORDURES
" MENAGERES " :

" - les déchets ordinaires de cuisine, résidus
" de ménage, chiffons, cendres, machefers, débris de
" verre ou de vaisselles, feuilles et balayures;

" - les crottins, fumiers, feuilles mortes et
" d'une façon générale tous les produits provenant du
" nettoyage des voies publiques;

" - les produits du nettoyage et détritrus
" des halles, foires, marchés et fêtes publiques.

" Ne sont pas compris sous la dénomination
" "ORDURES MENAGERES " :

" - les terres, gravois, décombres et débris
" provenant de travaux publics et particuliers;

" - les cendres et machefers d'usine et en gé-
" néral tous les résidus d'une industrie quelconque,
" les déchets infectueux et anatomiques en provenance
" des hôpitaux et cliniques ainsi que les déchets et
" issues d'abattoirs.

" Sont compris sous la dénomination "OBJET
" ENCOMBRANTS" :

" - les emballages divers;

" - le matériel ménager et le mobilier hors
" d'usage.

" Ne sont pas compris sous la dénomination
" "OBJET ENCOMBRANTS " :

" - Tout objet dont le poids ou les dimensions
" ne permettent pas à deux hommes de les charger sur un
" camion;

" - tous les emballages et déchets commerciaux
" ou industrielles.

" III - PRINCIPE DE COLLECTE

" La collecte des ordures ménagères sur la
" Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines est orga-
" nisée par l'intermédiaire de sacs polyéthylène norma-
" lisés (norme MP 16-4259/5).

" La collectivité assure la collecte des or-
" dures ménagères à partir des aires de collecte ou de
" précollecte, cette dernière restant à la charge du
" secteur privé.

" La fréquence de ramassage est au maximum tri-
" hebdomadaire pour la collecte des ordures ménagères et
" mensuelle pour les objets dits encombrants.

" IV - LOGEMENTS COLLECTIFS

"

" IV.2 - LES LOCAUX DE STOCKAGE

" IV.2.1. Pour les ordures ménagères

" - Règlementation

" - article 3 de l'arrêté du 14 Juin 1969 :
" la réception des ordures au bas de la colonne de chute
" doit se faire dans un local spécial, clos, ventilé,
" aménagé pour le dépôt des récipients à ordures.

" Le sol et les parois de ce local doivent
" être constitués par des matériaux imperméables et
" imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou en-
" duits; ils ne doivent permettre en aucun cas l'intru-
" sion des rongeurs et insectes. La porte doit fermer
" hermétiquement. Un poste de lavage et un système
" d'évacuation des eaux doivent être établis pour faci-
" liter l'entretien dans des conditions telles que ni
" odeur, ni émanation gênantes ne puissent pénétrer à
" l'intérieur des habitations.

" - Prescriptions

" . Dimensions

" Les dimensions de la logette ou du local vi-
" de-ordures doivent permettre d'une part, la manipula-

" tion des sacs par le préposé et d'autre part, le sto-
" ckage des sacs pleins pour une durée minimum de dix
" jours sur la base d'une production de 81 habitant/jour.
" L'utilisation de matériel de compactage est autorisée.
" Dans ce cas, le volume de stockage prévu ci-dessus, se-
" ra réduit en fonction des performances des appareils
" mis en oeuvre.

" La largeur (passage utile) de la porte de
" ce local doit être supérieure ou égale à 0,90m. La
" hauteur sous plafond ne sera pas inférieure à 2,20m.

" . Equipement

" Ce local doit être pourvu de l'éclairage,
" d'un poste d'eau, d'un poste d'évacuation des eaux
" usées, d'un placard et être ventilé.

" . Le débouché du conduit de chute

" La distance entre les murs du local et l'ex-
" térieur du conduit de chute doit être supérieure ou
" égale à 0,80m.

" La hauteur du conduit de chute par rapport
" au sol sera compatible avec l'un des systèmes sui-
" vants :

- " - conditionneur simple;
- " - conditionneur mécanique;
- " - tasseur-conditionneur automatique.

" Dans tous les cas, le conduit de chute doit
" être muni à sa base d'un obturateur qui peut être une
" simple plaque métallique glissée entre la base du con-
" duit de chute et un support en cornières, mais qui,
" en position ouverte, ne doit pas réduire la section de
" chute.

" IV. 2.2- Pour les objets encombrants

" Une deuxième logette doit être prévue pour
" recevoir les "refus de vide-ordures", c'est-à-dire,
" les déchets d'une taille supérieure à celle des vi-
" doirs, les cartons, papiers, ainsi que les objets en-
" combrants et les matériels ménagers ou mobiliers hors
" d'usage.

" Elle doit être d'accès facile, c'est-à-dire
" proche des escaliers d'accès, elle doit avoir une sur-
" face fonction du nombre de logements desservis et de
" la fréquence mensuelle de la collecte de ces objets.

" Du fait de l'existence de cette deuxième lo-
" gette, le stockage de tous récipients, déchets, ob-
" jets, dans d'autres endroits et notamment dans les
" couloirs devra être interdit et l'observation de cette
" règle devra être rigoureusement contrôlée.

IV.3 - CHEMINEMENT - VOIRIE ET AIRE DE PRECOLLECTE

Il est fait obligation d'effectuer une précollecte soit l'amenée des sacs plastiques depuis les logettes jusqu'à des aires de stockage où seront collectées les ordures ménagères. Le promoteur est donc tenu d'aménager des aires de ramassage et les voies jusqu'à ces aires.

La manutention des sacs depuis les logettes jusqu'aux aires de stockage se fera en principe à l'aide des appareils suivants, en fonction de la distance :

- jusqu'à 20 m diable manuel;
- de 20 à 80 m chariot manuel, s'il n'y a pas de rampe,
chariot motorisé pour toute rampe supérieure à 5%.
- au delà de 80 m ... chariot motorisé.

IV.3.1- Voirie dans l'immeuble

L'ouverture des logettes devra se faire soit directement vers l'extérieur de l'immeuble, soit par un couloir de préférence rectiligne (largeur minimum : 1m).

Le sol devra être constitué d'une chape lisse, ne devra pas présenter de changements de hauteur de plus de 2cm et être résistant.

IV.3.2. - Voirie à l'extérieur de l'immeuble

- Largeur et pente des voies

. Diable et chariot manuel

Les voies ne devront pas comporter de rampe supérieure à 5% et auront une largeur minimum de 1,20m.

. Chariot motorisé

On donnera dans ce cas aux voies de circulation les caractéristiques suivantes :

- largeur minimum des voies : 1,20m,

- pentes :

Des pentes supérieures à 10% seront proscrites sur des rampes d'une longueur supérieure à 25 m.

Les rampes occasionnelles de 10% seront tolérées sur de courtes distances, étant précisé que le démarrage des tracteurs n'est possible que sur des rampes de pente inférieure à 5%.

" - Résistance des voies

" La charge par essieu la plus élevée ne sera
" pas supérieure à 500 kg (cas de tracteur électrique).
" Les voies empruntées par ce tracteur devront donc sup-
" porter cette charge.

" La voie d'accès aura au droit de l'aire de
" précollecte une largeur minimale de 2m afin de permet-
" tre le retournement du tracteur.

" IV.3.3. Aires de précollecte

" Les aires de ramassage que le promoteur sera
" tenu de réaliser, feront l'objet d'une étude particu-
" lière dans chaque cas et leur nombre, leur emplacement,
" leur traitement et leur accès devront faire l'objet
" d'une approbation de l'Etablissement Public d'Aména-
" gement. Celui-ci remettra ultérieurement une note gé-
" nérale d'instruction sur le traitement de ces aires
" de ramassage. Le promoteur devra lors du traitement
" des espaces extérieurs exécuter le traitement de ces
" aires de stockage conformément aux instructions de
" l'Etablissement Public d'Aménagement. Néanmoins, ces
" aires doivent présenter un certain nombre de caracté-
" ristiques générales:

" a) une aire doit desservir un nombre de lo-
" gements compris entre 40 et 100 et implantés dans un
" rayon ne dépassant pas 70 m;

" b) sa taille devra se situer autour de 3 m²
" pour 10 logements;

" c) le stationnement de la benne pendant le
" chargement des sacs, devra être prévu à proximité im-
" médiate de l'aire;

" d) l'aire ne sera pas située à une distance
" supérieure à 10 m de la voie empruntée par la benne
" de collecte publique;

" e) l'accès par chariot tracté devra être
" possible entre les logettes et les aires de stocka-
" ge (cf. § "Chariot motorisé");

" f) l'aire devra être couverte, fermée par
" une porte munie d'une serrure, suffisamment aérée et
" éclairée, équipée d'un point d'eau (ou située à pro-
" ximité d'une prise d'eau : arrosage ou autre) et
" d'une évacuation sur le réseau EU.

" IV. 3.4 - La voirie de desserte (passage
" des bennes)

" Les voies privées utilisées par les véhicules
" de collecte doivent avoir les caractéristiques mini-
" males suivantes :

" . Largeur

" La largeur d'une voie en sens unique à sta-
" tionnement interdit doit être ou minimum de 3,50 m.

" . Rayon de courbure

" Le rayon de courbure moyen des voies ne doit
" pas être inférieur à 10,50 m.

" . Pentes

" Les pentes seront inférieures à 12% dans le
" tronçon où les bennes ne doivent pas s'arrêter, et
" à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

" . Résistance des voies

" Les voies utilisées par les véhicules de col-
" lecte doivent supporter une charge de 13 tonnes par
" essieu.

" . Voie en impasse

" Des aires de retournement seront aménagées
" à l'extrémité de toutes les voies en impasse (I. cer-
" cle, etc...).

" Les dimensions de ces aires de retournement
" seront compatibles avec les caractéristiques des véhi-
" cules de collecte, c'est-à-dire :

- " - largeur hors tout 2,50m maximum
- " - longueur hors tout 8,50m maximum
- " - hauteur hors tout 3,50m maximum
- " - empattement 5,00m maximum
- " - rayon de braquage extérieur .. 10,50m maximum

" Le retournement devra pouvoir se faire avec
une seule marche arrière de moins de 15m.

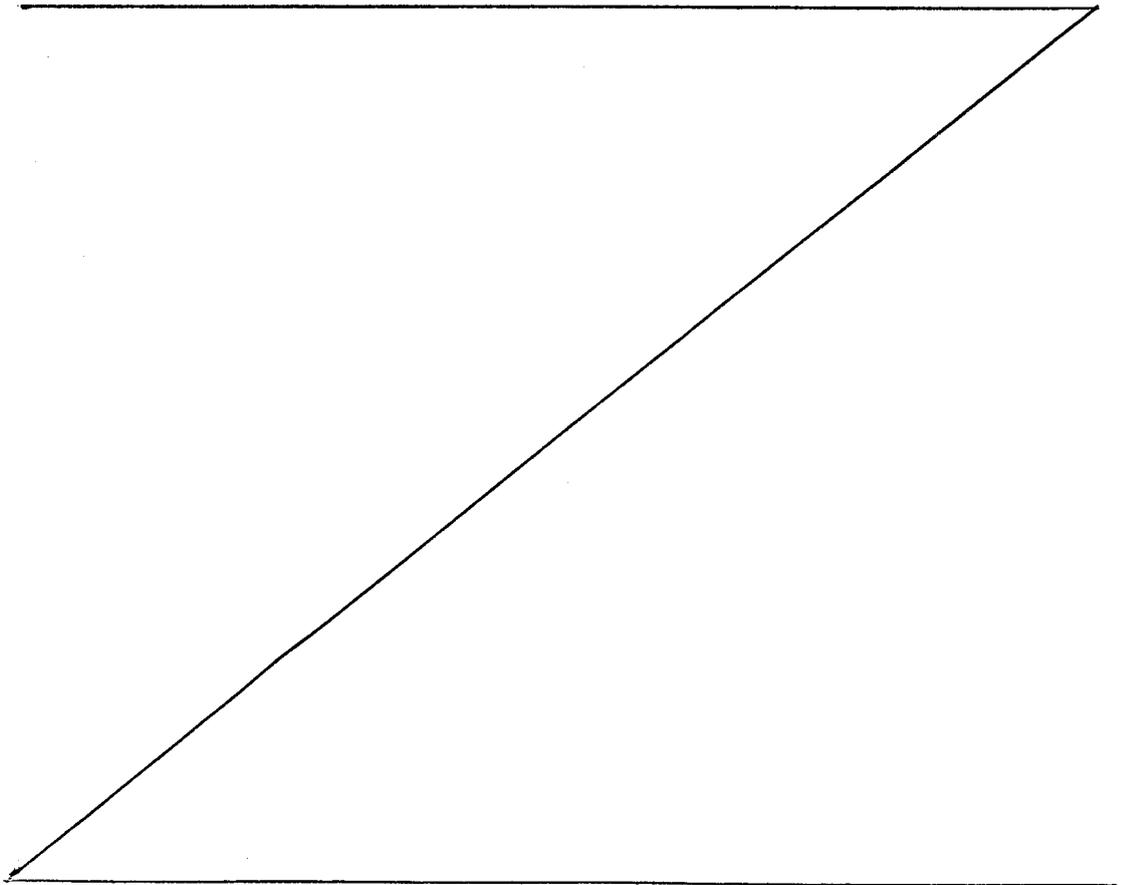
" AVENANT N° I
" AU CAHIER DES CHARGES DU 16 Juin 1975
" CONCERNANT LA COLLECTE DES ORDURES
" MENAGERES A SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

" ARTICLE 1er

" Toute opération de logements devra être con-
" forme, outre la réglementation énoncée dans le présent
" cahier, à la circulaire n° 77-127 du 25 Août 1977,
" émanant du Ministère de l'Equipement.

" ARTICLE 2

" En outre, et conformément au paragraphe I.3
" de cette circulaire, toute installation comportant
" des silos et interdite. Le système de conditionnement
" en sacs normalisés devra être réalisé à la chute même
" des vide-ordures.



" ORGANISATION DU RAMASSAGE
" DES ORDURES MENAGERES

" 1°) PRINCIPE DE COLLECTE

" La collecte des ordures ménagères sur le
" Quartier de Villaroy sera organisée par l'intermé-
" diaire de conteneurs.

" La fréquence de ramassage est tri-hebdoma-
" daires pour la collecte des ordures ménagères et
" mensuelle pour les objets dit encombrants.

" Les conteneurs sont mis à dispositions des
" utilisateurs par la Ville. Le nettoyage et la dé-
" sinfection des conteneurs sont à la charge des
" utilisateurs. La Ville n'effectue qu'un nettoyage
" trimestriel.

" 2°) LOGEMENTS COLLECTIFS

" Sauf obligation réglementaire, il n'est pas
" souhaitable que les bâtiments comportent des vides-
" ordures (bruit, hygiène, etc...).

" 2.1. Locaux de stockage

" Le local destiné à recevoir les conteneurs
" doit être constitué par des matériaux imperméables
" et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou
" enduits. Il ne doit en aucun cas permettre l'in-
" trusion des rongeurs et insectes. Il doit être fermé
" par des portes hermétiques dont la largeur (passa-
" ge utile) doit être supérieure ou égale à 0,95 mètres,
" La hauteur sous plafond de ce local ne sera pas in-
" férieure à 2,20 mètres.

" Ce local doit être pourvu de l'éclairage,
" d'un poste d'eau, d'un poste d'évacuation des eaux
" usées avec siphon cloche, d'un placard et être ven-
" tilé. Sa dimension doit permettre le stockage de con-
" teneurs de 660 litres (hauteur : 1160mm, longueur :
" 1260mm, largeur : 830 mm) et ce pour une production
" de 8 litres/habitant/jour. Le ramassage étant tri-
" hebdomadaire, la durée maximum de stockage est de
" trois jours.

" Par ailleurs, et afin d'effectuer le ramas-
" sage sélectif, il faut un conteneur (660 litres)
" supplémentaire par tranche de 4 conteneurs prévus
" ci-dessus.

" D'autre part, obligatoirement distinct du
" local affecté à la collecte des ordures ménagères,
" un deuxième local doit être prévu afin de stocker
" les objets encombrants et les matériaux ménagers ou
" mobiliers hors d'usage.

" Le ramassage de ces objets est mensuel, la
" dimension de ce local est de 1 m² pour 10 Logements
" avec un minimum de 6 m².

" 2.2. Présentation des conteneurs à la col-
" lecte

" Un emplacement devra être trouvé pour pré-
" senter les conteneurs à la collecte, il devra avoir
" les caractéristiques suivantes :

" - être facilement accessibles à la benne
" de collecte et ce en respectant les contraintes inhé-
" rentes à la circulation des véhicules,

" - ne pas gêner la circulation générale des
" véhicules et piétons.

" Les emplacements de présentation des conte-
" neurs à la collecte feront l'objet dans chaque cas
" d'une étude particulière et devront apparaître sur
" les plans afin de recevoir l'accord de la commune.

" 2.3. Cheminements

" Le cheminement entre le local poubelles et
" l'aire de collecte ne devra pas comporter de pente
" supérieure à 5% ni de dénivelé de plus de deux cen-
" timètres.

" 2.4. La voirie de desserte

" Les voies privées utilisées par les véhicu-
" les de collecte doivent avoir les caractéristiques
" minimales suivantes :

" Largeur

" La largeur d'une voie, en sens unique à
" stationnement interdit, doit être au minimum de 3,50m.

" Rayon de courbure

" Le rayon de courbure moyen des voies ne doit
" pas être inférieur à 10,50 mètres.

" Pentes

" Les pentes seront inférieures à 12% dans le
" tronçon où les bennes ne doivent pas s'arrêter et
" à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

" Résistance des voies

" Ces voies devront être l'exception et des voies
" utilisées par les véhicules de collecte doivent suppor-
" ter une charge de 13 tonnes par essieu.

" Voie en impasse

" Des aires de retournement seront aménagées
" à l'extrémité de toutes les voies en impasse (t, gi-
" ratoire, etc..),

" Les dimensions de ces aires de retournement
" seront compatibles avec les caractéristiques des véhi-
" cules de collecte, c'est-à-dire :

- " - largeur hors-tout 2,60 mètres
- " - longueur hors-tout 9,00 mètres
- " - hauteur hors-tout 3,50 mètres
- " - empattement 5,00 mètres
- " - rayon de braquage extérieur 10,50 mètres

" Seule est autorisée une marche arrière de
" moins de 15 mètres.

.....

" 4) ORGANISATION DE LA PRECOLLECTE

" La précollecte comporte :

- " - la collecte dans les immeubles ou logements
" individuels,
- " - l'entretien des conteneurs et des locaux
" de stockage de ces conteneurs,
- " - le transport des conteneurs pleins des
" immeubles ou des logements individuels jusqu'au point
" de collecte,
- " - le transport inverse des récipients vides,
- " - le nettoyage des conteneurs, des locaux de
" collecte et aires de présentation.

" L'ensemble de ces opérations est à la charge
" du ou des propriétaires des immeubles et effectué par
" le personnel de service de l'immeuble.

Une copie complète des documents sus-visés et des cahiers des charges et autres documents visés au 3°) ci-dessus seront remis au syndic de la copropriété qui devra les exécuter de toutes leurs dispositions mêmes pour celles non rapportées aux présentes, mais qui incomberaient malgré tout à la copropriété.

En outre, afin de respecter les obligations ci-dessus, il est stipulé que le syndic de la copropriété aura l'obligation d'exécuter toutes les obligations résultant des documents sus-visés et notamment qu'il aura tous pouvoirs pour régulariser les contrats dont le projet et ci-dessus rapporté et la cession de terrain prévue à l'article lent - rappel 4°/ engagement de rétrocession.

II - ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de la Société requérante

Le terrain objet de la présente copropriété appartient à la Société requérante pour l'avoir acquis de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MAGNY LES HAMEAUX (YVELINES) Ferme de Buloye-Buloyer, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS VERSAILLES B 729 800 102, créé par le décret n° 70-974 du 21 Octobre 1970.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DAVID, Notaire à GUYANCOURT le 17 Mars 1994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au bureau des hypothèques compétent.

DONT ACTE

Fait et passé à PANTIN

En l'Office,

Les jours, mois et an sus-indiqués,

Et lecture faite, la signature du représentant de la société requérante est recueillie par le notaire associé qui a signé le présent acte à la date indiquée en tête des présentes.

Ledit acte établi sur deux cent vingt deux pages.