

Article 60 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 49 et 50 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 61 -

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

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

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

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

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

Section 4 - Voix - Majorité -

Article 62 -

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

Article 63 -

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

Article 64 -

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

Article 65 -

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

Article 66 -

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

Article 67 -

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) La désignation ou la révocation du ou des syndics.
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- c) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

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

Article 68 -

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

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

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'administrateur de l'immeuble et la gestion du syndic.

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

Article 69 -

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

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

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

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

CHAPITRE III CONSEIL SYNDICAL

Article 70 -

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

Article 71 -

La décision d'instituer le conseil syndical appartient à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

La décision de ne pas instituer le Conseil Syndical ne pourrait être prise qu'à la majorité prévue par l'article 26 de la même loi : "la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix".

Article 72 -

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

CHAPITRE IV
SYNDIC

Section 1 - Nomination - Révocation - Rémunération -

Article 73 -

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

Article 74 -

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'article 67 du présent règlement.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas autre que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du syndic.

Article 75 -

L'Assemblée Générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque 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 la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la 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 du 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 indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

Article 76 -

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 77 -

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

Article 78 -

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

Article 79 -

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 66 du présent règlement.

Article 80 -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 42 ci-dessus, Monsieur BARJOU, demeurant à EVRY (91000) 1, rue Alphonse Daudet ----- désigné à cet effet par le comparant exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

De plus à compter de l'achèvement de l'immeuble et jusqu'à l'entrée en vigueur dudit règlement il exercera les fonctions d'administrateur-gérant de l'immeuble comme mandataire de la Société de construction.

Il aura droit de ces chefs à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens à Paris.

Section 2 - Attributions -

Article 81 -

Règles générales -

Le syndic est chargé :

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

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

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

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

Article 82 -

Travaux urgents -

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux néces-

saires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 92 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 83 -

Personnel -

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

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

Article 84 -

Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 30 du présent règlement ; il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au Président du Conseil syndical - s'il existe un conseil syndical - un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Article 85 -

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 relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et des pièces annexes.

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

Article 86 -

Comptabilité -

Le syndic tient la comptabilité du syndicat, il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

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

Article 87 -

Provisions -

Le syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article 92 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 88 -

Dépôt de fonds -

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'Assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic est autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 89

Conventions soumises à autorisation de l'Assemblée générale

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

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

Article 90 -

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 créance même par voie d'exécution forcée d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808, et en cas d'urgence notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

B - A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un 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, 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'immeuble, 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 syndic de ses attributions -

Article 91 -

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 67 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 68 du présent règlement.

CHAPITRE V
PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECOUVREMENT DES CRÉANCES DU SYNDICAT

Article 92 -

Provisions -

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :
1°- Au début de chaque exercice une provision qui sous réserve des décisions de l'assemblée générale ne peut excéder le tiers du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2°- En cours d'exercice et au gré du syndic soit en une ou plusieurs fois une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3°- De provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

Article 93 -

Intérêts de retard -

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

Article 94 -

Recouvrement des fonds -

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

Article 95 -

Sûretés -

Les créances de toute nature du syndicat à l'en-

contre 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 numéro 69-557 du 10 Juillet 1965.

Article 96 -

Indivisibilité - Solidarité -

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidiairement 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 usufruitier et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidiairement vis-à-vis du syndicat qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI

ASSURANCES

Article 97 -

Le syndicat sera assuré contre :

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

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

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

Article 98 -

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

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

Article 99 -

Les copropriétaires qui estimerait 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 100 -

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

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 101 -

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

Article 102 -

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

CHAPITRE VII
DISPOSITIONS COMMUNES

Article 103 -

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'article 90 du présent règlement de copropriété.

TITRE V
DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I
MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 104 -

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 105 -

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 106 -

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

Article 107 -

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

Article 108 -

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

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

En conséquence :

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

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

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'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

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

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1 - Actes d'acquisition -

Article 109 -

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 110 -

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 dispositions -

Article 111 -

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 des parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 112 -

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

Article 113 -

Les décisions concernant les actes de dispositions 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 114 -

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

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 115 -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi 85-1470 du 31 Décembre 1985.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

Article 116 -

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

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Article 117 -

Constitution de syndicats secondaires -

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourront, réunis en Assemblée Générale, décider la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 118 -

Constitution de propriétés distinctes -

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise

dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 29 de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 119 -

Entrée en vigueur -

Les stipulations des présentes en tant qu'elles constituent le règlement de copropriété de l'immeuble entreront en vigueur en tant que telles, dès l'achèvement de l'immeuble et à partir du jour où la vente d'un lot aura été réalisée.

PLANS

La description des lots ci-dessus établie a fait l'objet de plans qui sont demeurés ci-annexés après mention après avoir été certifiés par Monsieur BARJOU ès-qualités.

Article 120 -

Publicité foncière -

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

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

DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de copropriété, le sus-nommé ès-qualité, fait élection de domicile au siège de la Société qu'il représente.

DONT ACTE
établi sur soixante - SEPT pages.

Fait et passé à PARIS

En l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Après lecture des présentes par Madame Denise RONQUANT, ----- Clerc de Notaire habilité et assermenté à cet effet, la signature de Monsieur BARJOU ----- a été recueillie.

Le 20 Février 1990

Par ladite Madame RONQUANT ----- qui a également signé le même jour.

Et le présent acte a été signé par le Notaire associé sus-nommé.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

Le vingt février

Suivent les signatures,

En marge dudit acte se trouve la mention suivante :
"DROITS D'ENREGISTREMENT SUR ETAT : 430 Francs"

LE SOUSSIGNE, Me JACQUES ANTOMARCHI-LAME

Notaire associé de la Société Civile Professionnelle
" Jacques ANTOMARCHI-LAME et Denis ROZES. Notaires
associés " certifie la présente copie pour laquelle
il a été employé soixante huit _____ feuillets simples.
exactement collationnée et conforme à la minute et
à l'expédition destinée à recevoir la mention de publi-
cité, et approuve quatre blancs batonnés, six barres tirées dans des
blancs, sans renvoi, ni mot nul./.

Il certifie également que l'identité complète
des parties dénommées dans le présent document telle
qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite
de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement
justifiée, et spécialement en ce qui concerne :

- LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A EVRY (Essonne)
1 rue Alphonse Daudet sur le vu d'une copie certifiée conforme du
Règlement de Copropriété.
- La "S.C.I. LES BOULEAUX", sur le vu d'un extrait de son inscription au
Registre du Commerce.



CR

ASSIGNATION A L'AUDIENCE D'ORIENTATION