

- 2) les trémies de ventilation basses et hautes, coffres, gaines.
- 3) le revêtement de sol.
- 4) les aires et rampes de circulation véhicules, et la porte d'accès.
- 5) l'escalier et les sas d'accès aux sous-sols.
- 6) toutes les canalisations des divers fluides qui sont la dépendance directe du sous-sol.
- 7) les siphons de sol.
- 8) le séparateur d'hydrocarbure et la pompe de relevage.
- 9) les ventilations mécaniques contrôlées (VMC) des sous-sols.
- 10) l'éclairage normal ou de secours.
- 11) les divers panneaux de signalisation qui pourraient être posés, ainsi que les divers matériels et équipements de sécurité (bac à sable, extincteur, etc...).
- 12) tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de ces copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes.
- 13) Et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, un autre groupe ou à l'ensemble.

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

1) Sont définies comme parties privatives, les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un Lot (teinté et numéroté sur plans annexés, hormis les parties teintées en jaune). Ils sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et constituent, comme tels, des « parties privatives ».

Sous réserve des obligations relatives à certains d'entre eux, contenues dans le présent règlement de copropriété, les aménagements et équipements définis ci-après, situés à l'intérieur d'un lot ou à l'usage exclusif d'un propriétaire, constitueront des parties privées qui appartiendront exclusivement au dit propriétaire.

Ces parties comprendront pour chacun des lots privés mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent et sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

1) les cloisons séparatives des diverses pièces. En ce qui concerne les murs séparatifs de deux lots, ils appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Les murs qui séparent les lots des parties communes et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots, seront propriété commune à tous les copropriétaires à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

2) les tuyaux, canalisations ou réseaux affectés à l'usage du lot pour la distribution intérieure des divers fluides et la vidange, jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes, y compris les dits robinets et jusqu'aux chutes et descentes et branchements sur collecteurs communs.

3) les installations sanitaires et hygiéniques et leurs branchements, la robinetterie, la serrurerie, tout ce qui concerne la décoration, peinture, boisserie, les rangements et placards.

4) les équipements de production d'eau chaude.

5) les radiateurs et équipements intérieurs du chauffage individuel.

6) les carrelages, dalles et en général tout revêtement des sols, murs, plafonds, faux plafonds (ornementations et décorations dont ils pourront être agrémentés), les planchers entre les niveaux (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes).

7) les sonneries et installations téléphoniques.

8) les portes d'entrées, fenêtres, stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatis, les persiennes ou volets roulants.

9) les menuiseries intérieures.

10) les compteurs électriques particuliers, sauf s'ils restent propriété d'une société concessionnaire.

11) les barres d'appui, garde-corps, balustrades, à l'exclusion des éléments séparatifs entre les jardins et/ou terrasses et/ou balcons qui seront mitoyennes entre les lots qui en sont pourvus.

12) l'installation électrique de chaque logement depuis le secteur.

13) la peinture des choses privées, les papiers, tentures et décors.

D'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des lots ou qui leur sera affecté et dont chacun aura l'usage exclusif, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement privatis, les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires d'un emplacement seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire, la jouissance exclusive d'une fraction du niveau du sol.

Il est ici rappelé que les balcons et terrasses, bien que confiées en jouissance exclusive à un lot privatif, restent partie commune pour ce qui concerne leur gros œuvre, leur étanchéité et leur revêtement d'origine. Il en est de même du sol des jardins privatis.

Section III - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Les murs non porteurs et les cloisons ou autres éléments séparant des locaux appartenant à des propriétaires différents seront mitoyens entre ceux-ci.

2) Les parties communes ou privatives pourront être le siège d'obligations, notamment de passages, pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un ou plusieurs lots distincts ou des services généraux, sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique.

Section IV - REUNION ET DIVISION DE LOTS - JOUSSANCE PRIVATIVE DE PARTIES COMMUNES

Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, la société comparante procédera librement aux réunion(s) et division(s) de lots lui appartenant, sans aucune intervention des acquéreurs ni d'une assemblée générale des copropriétaires.

Ces réunion(s) et division(s) pourront entraîner de légères modifications à l'assiette des parties privatives et des parties communes par exemple par la privatisation d'un couloir ou au contraire par la transformation en parties communes d'un couloir privatif.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE 4 - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 1 - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entièbre responsabilité de la surveillance de ses biens.

ARTICLE 2 - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1^e/ - GENERALITES

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, le tout conformément à la destination de L'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de L'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins quinze jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2^e/ - DESTINATION - OCCUPATION

a) L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à usage d'habitation.

Les logements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

b) Par ailleurs, la Société comparante se réserve la faculté d'affecter un ou plusieurs lots à usage d'appartement témoin ou de bureau de vente jusqu'à la vente du dernier lot.

c) En outre, et sous réserve des autorisations administratives nécessaires, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de **L'IMMEUBLE.**

3°/ - UTILISATION DES FENETRES - BALCONS, LOGGIAS et TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les balcons ou loggia ou terrasses visibles de l'extérieur, ni entreposé sur ces dernières des objets disgracieux tels que garde-manger, caisses, emballages, matériaux divers et autres objets du même genre, ni de plantes à haute tige, ni d'antennes paraboliques ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons et terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

4°/ LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même ville.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

5°/ HARMONIE - ASPECT

Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de **L'IMMEUBLE.**

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et le modèle seront adoptés par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées individuellement mais seulement au niveau d'une cage d'escalier toute entière.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme choisi par l'Assemblée Générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousettes.

Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après.

6° - PLAQUES PROFESSIONNELLES - ENSEIGNES - PANNEAUX

a) Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite.

b) Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur la façade de l'immeuble, sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dans le hall d'entrée, et à proximité des portes et portillons donnant sur la voie publique, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

c) Par ailleurs, l'apposition d'écriveaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot, est autorisée.

d) La Société comparante aura la possibilité d'apposer sans autorisation particulière tout panneaux annonçant la vente ou location des locaux restant lui appartenir dans l'immeuble, sur la façade et dans les parties communes, sans indemnité.

7° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Avant la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, les acquereurs ou occupants ne devront faire effectuer aucun travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de la conformité, tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

Après la délivrance de la conformité, chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs. Il devra en aviser le syndic un mois avant le début des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception. Le syndic pourra exiger que ces travaux soient soumis préalablement à l'accord de l'assemblée générale comme affectant les parties communes et(ou) que ces travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux, et imposer des mesures propres à limiter les troubles de jouissance qui pourront résulter de l'exécution des travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Il devra veiller également à respecter les normes acoustiques et thermiques en vigueur et ne pas diminuer celles de l'immeuble initialement livré.

Il devra, le cas échéant, souscrire les assurances prévues par la loi pour ces travaux.

Il demeurera en tout état de cause responsable des dégradations qui pourraient être entraînées par ces travaux.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions ci-après fixées.

Modification des revêtements de sols

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot, postérieurement au jour de son acquisition, et après l'achèvement des travaux désirerait modifier les revêtements de sols dur et souple dans tout ou partie des biens à lui vendus, la société comparante entend attirer expressément son attention sur les points suivants :

- La société comparante garantira aux acquéreurs l'isolation phonique au sens de l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- La société comparante précise que l'immeuble qui sera édifié répond à la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation au sens des arrêtés du 30 juin 1999.

Il est précisé sur ce point que les revêtements de sol souples et les revêtements de sols durs avec isolants phoniques participent de façon essentielle au respect de la réglementation précitée.

En conséquence, tout copropriétaire devra dans l'hypothèse où il modifierait les revêtements de sols, le faire dans le strict respect de la réglementation visée ci-dessus et des règles du règlement de copropriété, faute de quoi, il pourrait voir sa responsabilité engagée pour trouble de jouissance par la copropriété ou certains des copropriétaires.

8° - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autre inconvénients. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation éventuelle de chauffage central.

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

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III. - Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de L'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

IV. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

9° - TRANQUILLITE

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

L'usage de tous appareils audiovisuels etc... est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale pour les voisins.

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

Il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans des garages.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de L'IMMEUBLE.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de L'IMMEUBLE.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Après l'achèvement de l'immeuble, le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

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

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans L'IMMEUBLE, même après décès, ou par autorisation de justice.

10° - BALCONS - TERRASSES- LOGGIAS

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggiyas, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Seuls les gros travaux pouvant résulter d'une vétusté normale, seront à la charge de la copropriété.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de L'IMMEUBLE et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus, etc...

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggiyas, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

11° ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE

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

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

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

12°/ RESPONSABILITE

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

13°/ SURCHARGE DES PLANCHERS

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

14°/ - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARKINGS

Les emplacements de parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable.

Il est interdit d'y faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Il est interdit de boxer les parkings.

15°/ - JARDINS EN JOUSSANCE PRIVATIVE

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatisés devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propriété.

L'utilisation des jardins ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les copropriétaires et occupants ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage (seront notamment exclues les cultures potagères et fruitières).

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatisés aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties en pleine terre, sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Pour les jardins sur dalle, sont interdites toutes plantations pouvant porter atteinte à l'étanchéité (bamboo...).

De plus, seront interdites les plantations d'arbres à haute tige.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de **L'IMMEUBLE** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres se trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que cela sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation.

Toute construction comme toute modification des mouvements de terre y est strictement interdite.

Il est interdit d'étendre du linge dans les jardins.

Le gazon devra être arrosé et tondu en temps utile pour être maintenu ras (à l'anglaise) de manière à concourir avec les plantations à donner à l'ensemble immobilier un aspect harmonieux.

La hauteur des haies vives clôturant les jardins sera limitée à 1,80 m.

En cas de manquement aux obligations ci-dessus, le copropriétaire concerné pourra être mis en demeure de mettre son jardin en conformité par le Syndic au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'exécution, le Syndic pourra prendre toute mesure, afin de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné.

16^e - DISPOSITIONS DIVERSES

A/- Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

B/- En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 4^e- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de **L'IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/- Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

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

- D'une manière générale, les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe.

- Les propriétaires des lots, ayant une terrasse et/ou un jardin à jouissance privative, seront tenus de laisser le libre accès à toute personne chargée par le syndic d'entretenir les bâtiments de la copropriété. Le ou les propriétaires concernés supporteront tous travaux entraînés par l'exercice de cette clause sans pouvoir exiger d'indemnité pour la gêne causée par l'exécution de ces travaux quelle qu'en soit la durée.

La copropriété demeurera responsable de son prestataire de service et supportera tous les frais correspondants ainsi que tous ceux entraînés par la remise des lieux dans leur état avant travaux.

Les accès et l'utilisation de ces terrasses et/ou jardins seront possibles en toutes circonstances par les sapeurs-pompiers, afin de leur permettre d'assurer la sauvegarde des occupants des logements à l'aide des échelles à coulisses réglementaires. Cette prescription s'impose à tous les propriétaires successifs et à leurs locataires.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les propriétaires des jardins privatifs ou terrasses situés sur dalle devront porter une grande attention à ne pas provoquer de dommages sur celle-ci.

D/ - D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou réglementaires ou de la situation naturelle des lieux.

ARTICLE 3 - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1^e / - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 1 du présent chapitre 4.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de L'IMMEUBLE.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE - ANTENNE

La conception et l'harmonie générale de L'IMMEUBLE devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite sauf ce qui est stipulé CHAPITRE 4 , article 2, paragraphe - 6%.

La société comparante se réserve la faculté d'installer des panneaux publicitaires dans les parties communes jusqu'à la vente du dernier lot.

L'immeuble sera relié au réseau hertzien, et pré-équipé de façon compatible au raccordement au réseau câblé.

Le raccordement sera décidé par l'assemblée générale, le cas échéant.

Un contrat cadre de télé-service serait alors souscrit par le syndic, pour le compte de la copropriété.

Ce contrat s'imposera aux copropriétaires, qui devront le respecter.

Le coût de cet abonnement sera réparti à parts égales entre tous les propriétaires d'appartements.

En conséquence, les installations d'antennes, paraboles ou de dispositifs particuliers extérieurs individuels de radiotélévision ne seront pas autorisés.

En outre, dans le cas où les copropriétaires souhaiteraient disposer d'un équipement de réception satellite, il appartiendrait à la copropriété de décider en assemblée générale de l'installation d'un complexe collectif de réception satellite.

4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

- Les locaux poubelles ne pourront être utilisés pour l'évacuation de substances liquides ou gluantes.

Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures dans les sacs plastiques convenablement fermés à déposer dans les containers prévus à cet effet.

- Il sera installé des boîtes aux lettres dans le hall A et devant la cage B, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation de chacune des deux cages.

- Le local pour vélos ne devra pas être utilisé que pour entreposer des vélos ou poussettes, à l'exclusion de tout autre objet.

- Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 8° de l'article 2 du présent chapitre 4.

5° - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propriété.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communées.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grevent, peuvent ou pourront grever L'IMMEUBLE, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'un immeuble bien tenu.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°/ Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables pouvant résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

5°/ L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou en cas de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentielles.

CHAPITRE 5 - CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et un certain nombre de charges spéciales.

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

Période transitoire - bureau de vente - logements témoins

Un ou des bureaux de vente pourront être aménagés dans les lots non vendus.

Durant toute la période de construction et de vente, les dispositions transitoires suivantes seront appliquées.

Chacun des lots projetés participera aux charges telles qu'elles sont réparties ci-après, à date de son achèvement ou dès la première occupation, si elle est antérieure.

En tant que de besoin, il est précisé que l'aménagement d'un ou plusieurs logements témoins et leur occupation temporaire à titre de bureaux de vente ou d'appartement modèle en cours de chantier, ne peut être considéré comme une prise de possession entraînant contribution aux charges visées au présent paragraphe, avant les premières livraisons dans le bâtiment concerné.

NATURE DES CHARGES :

Les charges seront :

1) Individuelles

- 2) A/ Communes générales à tous les copropriétaires sans exception
- B/ Communes spéciales à certains copropriétaires seulement
- C/ relatives aux éléments d'équipement
- D/ relatives à la conservation de l'immeuble
- E/ Particulières

Notice explicative

Conformément à l'article 76 de la loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965,

« tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002. indique les éléments pris en comparaison et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges ».

Les modalités de calcul par le Cabinet PROGEXIAL (anciennement SCP FAU SIMON), Géomètres Experts) LONGJUMEAU (Essonne), 12, rue Narcisse Gallien, sont relatées ci-après :

« ELEMENTS ET METHODE DE CALCUL DES TANTIEMES ET DES CHARGES

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, alinéa 2 :
"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5."

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultant lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

a) Quote-part des parties communes

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, 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.

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telles qu'elles résultent.
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous plafond
- de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, présence ou non d'ascenseur.

b) Répartition des charges

- alinéa 1 (article 10 de la loi du 10 juillet 1965)

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Suivant le cas par type de charges :

Charges générales :

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotas-parts des parties communes.

Charges ascenseur :

- niveau du lot desservi
- surface
- affectation du lot (habitation, stationnement)

Charges d'escalier :

- niveau desservi
- surface
- affectation du lot (habitation, stationnement)

Charges antenne de TV :

Les frais d'entretien de réparation, d'amélioration et/ou d'installation de l'antenne TV sont répartis de façon égalitaire entre tous les lots logements du bâtiment.

Charges bloc de boîtes à lettres :

Les frais d'entretien de réparation, d'amélioration et/ou d'installation du bloc de boîtes à lettres sont répartis de façon égalitaire entre tous les lots de logement concernés.

Charges digicode :

Les frais d'entretien de réparation, d'amélioration et/ou d'installation du digicode sont répartis de façon égalitaire entre tous les lots de logement concernés.

Charges interphone :

Les frais d'entretien de réparation, d'amélioration et/ou d'installation de l'interphone sont répartis de façon égalitaire entre tous les lots de logement concernés.

Charges d'eau froide :

La distribution d'eau froide constitue un élément d'équipement commun dont la charge est répartie en fonction du critère "utilité".

1. Immeubles munis de compteurs :

- Répartition de la consommation d'eau froide des parties privatives en fonction des indications fournies par lesdits compteurs ;
- Répartition du matériel, canalisations principales, frais de maintenance, etc. sur la base du nombre de tantièmes généraux affectés à chaque lot intéressé.

2. Immeubles non munis de compteurs :

Répartition de la consommation d'eau froide sur la base de tantièmes généraux affectés à chaque lot intéressé en tenant compte de l'affectation des lots. »

Charges individuelles

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée.

Chacun des propriétaires sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions afférents aux lots dont il est propriétaire.

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

ARTICLE 5 - CHARGES GENERALES

1^e - DEFINITION

Les charges générales comprennent les charges afférentes à la conservation, l'entretien, l'éventuel remplacement des biens et équipements communs à tous les lots, et notamment, sans que cette énonciation soit limitative

- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes générales à l'exclusion de celles faisant l'objet d'une répartition particulière pour certains éléments d'équipement, et sous réserve des dispositions de l'article "Charges individuelles" ci-dessus;

- les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties les parties communes et même ceux afférents à l'ensemble des parties privatives, tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants.

- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs.

- les salaires (y compris les dépenses qui ne pourront faire l'objet d'une individualisation par escalier), les avantages en nature et les charges de la sécurité du personnel de l'immeuble et, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à des fonctions dans la présente copropriété, conformément aux dispositions du présent règlement.

- la rémunération du syndic et les frais afférents au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

- les charges liées aux différentes conventions de servitudes de passage pour piétons et véhicules avec le Centre Hospitalier Francilien Sud, ci-dessus relatées à l'article « SERVITUDES ».

- tous frais de divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien ou les besoins de la copropriété.

- et d'une façon plus générale, toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun des copropriétaires, et les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales ci-dessus ou consécutives à leur utilisation, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière de charges.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

2°/ - REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles ressortent du tableau récapitulatif de l'état descriptif de division, établi ci-dessus.

ARTICLE 6 - CHARGES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

A° CHARGES SPECIALES

A1/ Aux copropriétaires dans la cage d'escalier A :

1°/ - DEFINITION

Les charges relatives aux parties communes spéciales aux copropriétaires de la Cage A comprennent, notamment :

- Les charges d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes spéciales aux copropriétaires de la Cage A, définies ci-dessus, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement, et notamment :

- . Peinture et entretien de l'escalier et de sa cage desservant les étages ainsi que les paliers et dégagements d'accès aux appartements situés dans les étages avec leur installation électrique

- . Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier A et de ses paliers ;

- . L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

- Tous frais nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes spéciales.

2°/ - REPARTITION

- Ces charges seront réparties entre les copropriétaires desservis par la même cage d'escalier au prorata de leurs quotes-parts respectives de propriété dans les parties communes spéciales à la cage d'escalier, exprimée dans le tableau récapitulatif prévu ci-après.

- Pour mémoire, il est précisé que la situation des lots est indiquée dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DANS
LA CAGE A
en 1 000^e**

Lot n°	Etage	Tantièmes en 1 000^e
4	RDC et 1 ^{er} Etage	25
5	RDC	14
6	RDC et 1 ^{er} Etage	22
7	RDC et 1 ^{er} Etage	29
8	RDC	21
9	RDC et 1 ^{er} Etage	34
10	RDC et 1 ^{er} Etage	21
11	RDC et 1 ^{er} Etage	39
12	RDC	20
13	RDC et 1 ^{er} Etage	27
14	RDC et 1 ^{er} Etage	21
15	RDC et 1 ^{er} Etage	33
16	RDC et 1 ^{er} Etage	30
17	1 ^{er} Etage	17
18	1 ^{er} Etage	30
19	1 ^{er} Etage	33
20	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	37
21	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	23
22	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	44
23	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	24
24	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	36
25	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	43
26	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	21
27	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	36
28	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	33
29	2 ^{ème} Etage	34
30	3 ^{ème} Etage	38
31	4 ^{ème} Etage	36
32	4 ^{ème} Etage	45
33	4 ^{ème} Etage	48
34	4 ^{ème} Etage	37
35	5 ^{ème} Etage	49
TOTAL :		1 000/1 000^e

A2/ Aux copropriétaires dans la cage d'escalier B

1^o/ - DEFINITION

Les charges relatives aux parties communes spéciales aux copropriétaires de la Cage B comprennent, notamment :

- Les charges d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes spéciales aux copropriétaires de la Cage B, définies ci-dessus, à

l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement, et notamment :

- . Peinture et entretien de l'escalier et de sa cage desservant les étages ainsi que les paliers et dégagements d'accès aux appartements situés dans les étages avec leur installation électrique

- . Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier A et de ses paliers ;

- . L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

- Tous frais nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes spéciales.

2°/ - REPARTITION

- Ces charges seront réparties entre les copropriétaires desservis par la même cage d'escalier au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes spéciales à la cage d'escalier, exprimée dans le tableau récapitulatif prévu ci-après.

- Pour mémoire, il est précisé que la situation des lots est indiquée dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

***TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DANS
LA CAGE B
en 1 000e***

N° Lot	Etage	Tantièmes en 1 000 ^e
36	1 ^{er} et 2 ^{ème} Etages	160
37	1 ^{er} Etage	91
38	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	327
39	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	212
40	2 ^{ème} et 3 ^{ème} Etages	210
TOTAL :		1 000/1 000^e

A3/ Aux copropriétaires des lots des emplacements de stationnement dans les sous-sols

1°/ - DEFINITION

Les charges spéciales aux copropriétaires d'emplacements de stationnement dans les sous-sols comprennent :

- Les charges d'entretien et de réparations grosses ou menues afférents aux parties communes spéciales aux copropriétaires d'emplacements de stationnement en sous-sol, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement, et notamment :

. les dépenses de consommation électrique (éclairage de l'aire de circulation, porte électrique de sortie entre les lots S2 et S3),
 . les dépenses d'entretien de l'aire de circulation;

- les charges liées à la convention de servitude d'accès véhicules grevant le Lot S3 au profit du présent Lot S2, savoir la quote-part incomptant à la présente copropriété dans les charges d'entretien, nettoyage etc... de l'espace grevé de servitudes (rampe d'accès, circulations etc...) et de ses équipements (porte, système de contrôle d'entrée, éclairage etc...);

- Tous frais nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes spéciales.

2° - REPARTITION

- Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires du sous-sol au prorata de leurs quotes-parts respectives de propriété dans les parties communes générales, et exprimée dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division, établi ci-dessus.

B) CHARGES RELATIVES AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENT

B1/ Ascenseurs

Les charges relatives à l'ascenseur A comprennent :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique) ;
- Contrat d'entretien
- Réparation et entretien des portes palier et de leur verrouillage de sécurité
- L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur ;

Elle seront réparties entre les copropriétaires de logements et d'emplacements de stationnement au prorata des fractions indiquées aux tableaux prévus ci-après.

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES
D'ASCENSEUR A
en 10 000e**

Lot n°	Etage	Tantièmes en 10 000e
17	1 ^{er} Etage	179
18	1 ^{er} Etage	314
19	1 ^{er} Etage	352
20	2 ^{ème} Etage	435
21	2 ^{ème} Etage	277
22	2 ^{ème} Etage	523
23	2 ^{ème} Etage	279
24	3 ^{ème} Etage	420
25	3 ^{ème} Etage	509
26	3 ^{ème} Etage	252

Lot n°	Etage	Tantièmes en 10 000*
27	3 ^{eme} Etage	420
28	3 ^{eme} Etage	395
29	3 ^{eme} Etage	404
30	3 ^{eme} Etage	494
31	3 ^{eme} Etage	503
32	4 ^{eme} Etage	632
33	4 ^{eme} Etage	669
34	4 ^{eme} Etage	519
35	4 ^{eme} Etage	724
41	1 ^{er} Sous-sol	23
42	1 ^{er} Sous-sol	23
43	1 ^{er} Sous-sol	23
44	1 ^{er} Sous-sol	23
45	1 ^{er} Sous-sol	23
46	1 ^{er} Sous-sol	23
47	1 ^{er} Sous-sol	23
48	1 ^{er} Sous-sol	23
49	1 ^{er} Sous-sol	23
50	1 ^{er} Sous-sol	23
51	1 ^{er} Sous-sol	23
52	1 ^{er} Sous-sol	23
53	1 ^{er} Sous-sol	23
54	1 ^{er} Sous-sol	23
55	1 ^{er} Sous-sol	23
56	1 ^{er} Sous-sol	23
57	1 ^{er} Sous-sol	23
58	1 ^{er} Sous-sol	23
59	1 ^{er} Sous-sol	23
60	1 ^{er} Sous-sol	23
61	1 ^{er} Sous-sol	23
62	1 ^{er} Sous-sol	46
63	1 ^{er} Sous-sol	23
64	1 ^{er} Sous-sol	23
65	1 ^{er} Sous-sol	23
66	1 ^{er} Sous-sol	23
67	1 ^{er} Sous-sol	23
68	1 ^{er} Sous-sol	23
69	1 ^{er} Sous-sol	23
70	1 ^{er} Sous-sol	23
71	1 ^{er} Sous-sol	23
72	1 ^{er} Sous-sol	23
73	1 ^{er} Sous-sol	23
74	2 ^{eme} Sous-sol	27
75	2 ^{eme} Sous-sol	27
76	2 ^{eme} Sous-sol	27
77	2 ^{eme} Sous-sol	27
78	2 ^{eme} Sous-sol	27
79	2 ^{eme} Sous-sol	27

Lot n°	Etage	Tantièmes en 10 000 ^e
80	2 ^{eme} Sous-sol	27
81	2 ^{eme} Sous-sol	27
82	2 ^{eme} Sous-sol	27
83	2 ^{eme} Sous-sol	27
84	2 ^{eme} Sous-sol	27
85	2 ^{eme} Sous-sol	27
86	2 ^{eme} Sous-sol	27
87	2 ^{eme} Sous-sol	27
88	2 ^{eme} Sous-sol	27
89	2 ^{eme} Sous-sol	27
90	2 ^{eme} Sous-sol	27
91	2 ^{eme} Sous-sol	27
92	2 ^{eme} Sous-sol	27
93	2 ^{eme} Sous-sol	27
94	2 ^{eme} Sous-sol	27
95	2 ^{eme} Sous-sol	27
96	2 ^{eme} Sous-sol	27
97	2 ^{eme} Sous-sol	27
98	2 ^{eme} Sous-sol	27
99	2 ^{eme} Sous-sol	27
100	2 ^{eme} Sous-sol	27
101	2 ^{eme} Sous-sol	27
102	2 ^{eme} Sous-sol	27
103	2 ^{eme} Sous-sol	27
104	2 ^{eme} Sous-sol	27
105	2 ^{eme} Sous-sol	27
106	2 ^{eme} Sous-sol	27
107	2 ^{eme} Sous-sol	27
TOTAL:		10 000/10 000^e

B2/ Antenne de télévision et radiodiffusion

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'antenne collective et/ou du câble ainsi que tous les accessoires nécessaires à la réception des ondes de télévision et radiodiffusion, seront répartis par parts égales entre tous les copropriétaires des lots de logements du bâtiment.

B3/ Boîtes aux lettres

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes aux lettres seront répartis par parts égales entre les copropriétaires des lots de logements concernés.

B4/ Digicode

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du digicode seront répartis par parts égales entre les copropriétaires des lots de logements concernés.

B5/ Interphone

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'interphone seront répartis par parts égales entre les copropriétaires des logements concernés.

B6/ Eau froide

En l'absence de compteurs individuels dans tous les lots de logements :

Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles seront réparties au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales, exprimée dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division précité.

En la présence de compteurs individuels dans tous les lots de logements :

Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives aux consommations individuelles, seront réparties au prorata des consommations enregistrées sur les compteurs individuels.

Les dépenses de cette nature imputables à la différence entre le compteur général de distribution d'eau froide et la somme des compteurs individuels seront comptées comme services communs et répartis entre tous les copropriétaires de logements au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales du tableau récapitulatif de l'état descriptif de division précité.

Les frais de relevé des compteurs individuels, ainsi que les frais de location desdits compteurs seront répartis au prorata du nombre de compteurs.

B7/ Élement d'équipement général

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

B8/ Aggravation des charges

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

C/ CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

Ravalement et réfection générale des façades

Afin de respecter l'harmonie générale de l'immeuble, l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire pourra seule, décider de procéder au ravalement général de toutes les façades, ainsi qu'à la réfection (peinture, vernis, etc...) des extérieurs de façades (fenêtres, fermetures, balustrades, garde-corps, etc...) sans qu'il

y ait lieu de distinguer si ces éléments constituent des parties communes générales, des parties communes spéciales à un bâtiment ou des parties privatives.

Les frais correspondants seront répartis à titre de charges communes générales entre tous les copropriétaires intéressés.

Bien entendu, les frais de réfection afférents à des parties privatives seront à la charge exclusive du propriétaire desdites parties.

D/ CHARGES PARTICULIERES

Les charges afférentes aux terrasses et aux jardins à jouissance privative sis au rez-de-chaussée et dont la jouissance est attribuée au propriétaire d'un lot, incomberont exclusivement au propriétaire du lot concerné, en ce comprises les impositions et taxes de toute nature relatives à cette terrasse et ce jardin.

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et/ou terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale, les dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes, telles que définies ci-dessus.

ARTICLE 7 - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - I°/ - Le syndic peut exiger le versement de :

- a) de l'avance constituant la réserve prévue au présent règlement de copropriété, égale à 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 ;
- c) Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 27 mai 2004.
- d) Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- e) Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

En cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe ou dans les conditions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II. - 1^o/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués le 1^{er} jour de chaque trimestre ou le 1^{er} jour de la période fixée par l'Assemblée Générale.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2^o/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3^o/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droits.

CHAPITRE 6 - OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

ARTICLE 8 - MUTATIONS DE PROPRIETE

1^o/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPRO-PRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2^o/ - MUTATION ENTRE VIFS

I. - Sauf conventions particulières passées entre l'ancien et le nouveau copropriétaire et portées à la connaissance du syndic lors de la formalité d'avis ci-après exposée au II, ceux-ci sont tenus au paiement des sommes mises en recouvrement de la manière suivante :

- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de

toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

- L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

- A défaut de satisfaire aux conditions et formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis à vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de la mutation.

Aux termes du décret 2004-479 du 27 Mai 2004, il est inséré des articles 6-2 et 6-3 dans le décret du 17 mars 1967, rédigés comme suit :

Art. 6-2 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°/ le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965, incombe au vendeur ;

2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art. 6-3 – Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de L'IMMEUBLE.

Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

L'opposition régulière vaut, au profit du syndicat, mise en œuvre du privilège de l'article 2103-1b du Code Civil.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou clu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, saute de quoi ce domicile sera considéré de

plein droit comme étant élu à L'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

3°/ - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidiairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

ARTICLE 9 - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidiairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndic des copropriétaires, du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidiairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. du présent article.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nus-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 10 - MODIFICATION DES LOTS

a) Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, le maître de l'ouvrage procédera librement à la division du ou des lots lui appartenant ou à la réunion desdits lots, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des acquéreurs.

Il garde en conséquence la possibilité, sous réserve d'obtenir en tant que de besoin les autorisations administratives nécessaires, de modifier seul les plans correspondants ainsi que d'apporter les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, au règlement de copropriété et à l'état de répartition des charges générales et particulières. Toutefois, il est ici précisé que les dispositions du présent alinéa ne pourront pas avoir pour effet de permettre de porter atteinte à la destination de l'immeuble, ni de déroger aux conventions stipulées dans tous actes de mutation consentis par le maître de l'ouvrage.

b) Après la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais après avoir au préalable averti par écrit le syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, réunir ses lots, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

1^o/ - Au syndic de L'IMMEUBLE alors en fonction,

2^o/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.