

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'AN DEUX MIL CINQ,
Le 10 novembre
A VERSAILLES (Yvelines), 17, rue Hoche, en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Régis HUBER, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle « Régis HUBER,
Thierry CHAPLAIN, Bertrand du MESNIL du BUISSON et Anne-Marie PICARD-MARISCAL, notaires associés », titulaire
d'un Office Notarial à VERSAILLES (Yvelines),

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX**, SCC, Société Anonyme au capital de 1837011 euros, dont le siège est à PARIS (75001), 22, Place Vendôme, identifiée au SIREN sous le numéro 689 801 231 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Syndic de la copropriété dont s'agit, spécialement habilité aux présentes aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires ci-après relatée.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **LA MISE EN HARMONIE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un ensemble immobilier situé à LE CHESNAY et ROCQUENCOURT (Yvelines), Parly II .

PREAMBULE

I. - Le règlement de copropriété a été originairement établi aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER Notaire à VERSAILLES le 12 mai 1966 conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce règlement a été publié au 1er bureau des hypothèques de VERSAILLES le 26 août 1966 volume 5251 numéro 4.

II. - L'article 81-17 de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 dispose que dans les cinq ans de la promulgation de ladite loi, l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 13 Décembre 2000, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

Par suite, l'assemblée générale de la copropriété dont s'agit s'est réunie le 16 juin 2005, et a décidé, à la majorité de l'article 24, sur présentation du projet du présent acte, d'adapter le règlement dont s'agit au droit positif, et par suite de le reprendre complètement en un seul document qui se substituera, dans ses règles, au règlement originaire.

Aux termes de ladite assemblée, tous pouvoirs ont été donnés au syndic sus-nommé à l'effet d'intervenir aux présentes.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

III. - Le plan du présent acte est le suivant :

- **première partie** : exposé
- **deuxième partie** : désignation et division de l'ensemble immobilier. La division étant la reprise pure et simple des résidences et immeubles commerciaux et des tantièmes qui leur sont attribués tels qu'ils résultent tant de l'acte originaire que de ses éventuels modificatifs. L'état descriptif de division des résidences et immeubles commerciaux en lots n'est pas repris aux présentes

- **troisième partie** : droits et obligations des copropriétaires

- **quatrième partie** : administration de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

- **cinquième partie** : améliorations - additions - surélévations - assurances – litiges

- **sixième partie** : particularités des tranches A1 à A7

- **septième partie** : formalités

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

Etant ici précisé que toutes les particularités concernant les tranches A 1 à A 7 sont précisées en fin d'acte.

PREMIERE PARTIE

EXPOSE

- I - SUR LA SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON:

A - Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel HUBER notaire à VERSAILLES, les neuf et onze juin mil neuf cent soixante quatre, a été constituée entre diverses personnes physiques et morales, une société civile particulière régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, par l'article 20 de la loi du sept février mil neuf cent cinquante trois, par le décret numéro 55-563 du vingt mai mil neuf cent cinquante cinq, par toutes lois modificatives et complémentaires et par ses statuts.

Cette société avait pour objet l'acquisition d'immeubles, de bâtiments et diverses parcelles de terrain situées communes du CHESNAY et de ROCQUENCOURT appartenant à Mesdemoiselles POUPINET ci-après nommées et tous autres propriétaires, l'aménagement et la construction sur ces terrains en un ou plusieurs programmes, d'un ou plusieurs ensembles d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation avec des services communs y afférents.

Cette société a été dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON".

Le siège social a été fixé au CHESNAY, 2 Place Dutartre précédemment et actuellement au CHESNAY, Avenue Charles de Gaulle n° 2 Pavillon de Vente.

La durée de la société a été fixée à trente années à compter du onze juin mil neuf cent soixante quatre, et prorogée depuis.

Audit acte, il a été apporté par diverses personnes physiques et morales dénommées à l'acte, une somme de trois

millions cinq cent mille francs en numéraire.

Le capital social a été fixé à trois millions cinq cent mille francs divisé en trois cent cinquante mille parts d'intérêts de dix francs chacune numérotées de 1 à 350 000 entièrement libérées et attribuées à chacun des associés en proportion de son apport.

B - Aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, le vingt six juin mil neuf cent soixante quatre, le capital originaire de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON étant de trois millions cinq cent mille francs, a été augmenté d'une somme de vingt cinq millions de francs pour être porté à vingt huit millions cinq cent mille francs par la création de deux millions cinq cent mille parts nouvelles d'intérêts de dix francs chacune numérotées de 350 001 à 2 850 000 souscrites au pair et entièrement libérées en espèces par diverses personnes physiques et morales dénommées à l'acte.

C - Aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER notaire sus nommé, le vingt neuf juillet mil neuf cent soixante cinq, le capital de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON étant alors de vingt huit millions cinq cent mille francs, a été augmenté d'une somme de neuf millions cinq cent mille francs pour être porté à celle de trente huit millions de francs par la création de neuf cent cinquante mille parts nouvelles d'intérêts de dix francs chacune numérotées de 2 850 001 à 3 800 000 souscrites au pair et entièrement libérées en espèces par diverses personnes physiques et morales dénommées à l'acte.

D - Aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER notaire sus nommé le dix huit février mil neuf cent soixante six, la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DUTARTRE AU CHESNAY dont le siège social est au CHESNAY, Avenue Dutartre numéro 5, au capital de un million huit cent mille francs, immatriculée au registre du commerce de VERSAILLES sous le numéro 64 B 114 et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON ont décidé de fusionner par voie d'apport de tout l'actif de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DUTARTRE AU CHESNAY à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON et par la prise en charge totale du passif éventuel de la première société par la seconde sous la condition suspensive de l'approbation définitive de l'opération par les assemblées générales des porteurs de parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON, la SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DUTARTRE AU CHESNAY devant se trouver dissoute de plein droit par le seul fait et à partir du jour de la réalisation de la condition suspensive sus indiquée.

Etant ici observé que suivant délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DUTARTRE AU CHESNAY, tenue le vingt trois avril mil neuf cent soixante cinq, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée audit acte, le projet d'apport fusion a été approuvé et il a été décidé que ladite société serait de plein droit dissoute par le seul fait et à partir du jour de la réalisation de la fusion.

Observation en outre est ici faite :

Que la convention de fusion entre la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DUTARTRE AU CHESNAY et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON est devenue définitive ainsi qu'il résulte de :

a) d'une première assemblée générale extraordinaire des porteurs de parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON tenue par-devant Maître HUBER, notaire sus nommé, le sept avril mil neuf cent soixante six.

b) d'une seconde assemblée générale extraordinaire des porteurs de parts de ladite société civile tenue par-devant Maître HUBER, notaire sus nommé, le quinze avril mil neuf cent soixante six ayant approuvé les apports effectués et ayant constaté que la fusion par voie d'absorption de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DUTARTRE AU CHESNAY se trouvait réalisée et dissoute de plein droit à compter dudit jour et que l'augmentation de capital corrélative était définitivement réalisée, que ce dernier se trouvait fixé à TRENTE NEUF MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS divisé en trois millions neuf cent quatre vingt mille parts d'intérêts de dix francs chacune entièrement libérées.

Une expédition de l'acte de convention de fusion sus énoncé a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le vingt six avril mil neuf cent soixante six, volume 5.151 n°16 et une expédition des deux assemblées également sus énoncées a été publiée audit bureau des hypothèques le neuf mai mil neuf cent soixante six, volume 5167 n°16.

E - Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire tenue le vingt deux avril mil neuf cent soixante six, par-devant Maître HUBER, notaire sus nommé, la totalité des membres de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON, a décidé la transformation de cette société en société anonyme sans novation de l'être moral primitif, cette transformation étant expressément prévue par l'article vingt sept des statuts originaires.

Les formalités de publicité prévues par cette transformation ont été effectuées, la justification des formalités légales de publicité résulte d'un acte de dépôt reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, le vingt juillet mil neuf cent soixante six.

F - Les statuts de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON ont été mis en harmonie avec les dispositions de la loi numéro 66-537 du vingt quatre juillet mil neuf cent soixante six ainsi qu'il résulte d'une assemblée générale extraordinaire tenue le vingt deux décembre mil neuf cent soixante dix. Une copie certifiée conforme des statuts mis en harmonie et du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire sus énoncée a été déposée au rang des minutes de Maître HUBER, notaire sus nommé, le sept avril mil neuf cent soixante et onze.

G - Aux termes d'une Assemblée générale de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON tenue le neuf octobre mil neuf cent quatre vingt treize, il a été décidé une modification statutaire portant notamment sur la durée de la société qui a été prorogée de vingt années à compter du onze juillet mil neuf cent quatre vingt quatorze, sauf en cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévue auxdits statuts.

Une copie certifiée conforme des nouveaux statuts et du procès verbal de l'assemblée générale sus énoncée a été déposée au rang des minutes de Maître HUBER Notaire sus nommé le six juin mil neuf cent quatre vingt quatorze.

II- ACQUISITION DES TERRAINS SUR LESQUELS A ETE EDIFIE L'ENSEMBLE IMMOBILIER OBJET SOCIAL DE LA SOCIETE

Les terrains sur lesquels est édifié l'ensemble immobilier, objet social de la société sont devenus la propriété de ladite société, savoir :

1°) Une partie par suite de l'acquisition que la société LE CHESNAY TRIANON en avait faite alors qu'elle était société civile de :

a) Mademoiselle Marie Madeleine Amélie POUPINET, conseillère d'orientation professionnelle, demeurant à VERSAILLES, rue du Peintre Lebrun n° 20, célibataire.

b) Mademoiselle Suzanne Marie Eléonore POUPINET, médecin demeurant à MELUN, rue du Château n° 8 Bis, célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel HUBER, notaire sus nommé, le vingt six juin mil neuf cent soixante quatre.

Cette acquisition a eu lieu moyennant :

- Un prix payé comptant et quittancé audit acte.

- L'obligation en cas de réalisation par la société acquéreur de l'ensemble d'habitations collectives prévues par elle, de faire construire une église de culte catholique en accord avec l'Evêché de VERSAILLES pour son emplacement, son

importance, le mode et le délai d'édification et sa livraison finale, sans aménagement intérieur avec le sol sans aucun frais pour le diocèse de VERSAILLES ni pour les venderesses, soit à l'association soit à tous autres Etablissements ou collectivités publics ou privés en toute propriété et côté Glatigny soit une chapelle soit une salle d'œuvre en accord avec l'Evêché pour son emplacement à construire et à livrer dans les mêmes conditions sur un terrain d'une superficie maximum de deux mille mètres carrés.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le vingt trois juillet mil neuf cent soixante quatre, volume 4696 n°15.

Observation est ici faite que suivant acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, les neuf et vingt six mars mil neuf cent soixante treize, la société LE CHESNAY TRIANON a consenti à l'Association Diocésaine de VERSAILLES un bail emphytéotique de quatre vingt dix neuf ans de l'Eglise dont il a été parlé ci-dessus moyennant un loyer annuel symbolique de un franc. Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES le dix huit juin mil neuf cent soixante treize, volume 692 n° 1.

2°) Une autre partie par suite de l'acquisition que ladite société en avait faite alors qu'elle était société civile de Mesdemoiselles POUPINET sus nommées, aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé le vingt six juin mil neuf cent soixante quatre, sous une condition suspensive aujourd'hui sans objet.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable comptant au plus tard au moment de la réalisation de ladite condition suspensive.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES le vingt trois juillet mil neuf cent soixante quatre, volume 4696 n°16.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître HUBER le dix huit décembre mil neuf cent soixante quatre, a été constatée la réalisation de la condition suspensive sus énoncée. Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES le dix sept février mil neuf cent soixante cinq, volume 4856 n°17.

3°) Une autre partie par suite de l'apport fusion qui a été faite par la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'AVENUE DUTARTRE AU CHESNAY à la Société LE CHESNAY TRIANON alors société civile, aux termes de la convention de fusion sus énoncée, dressée par Maître HUBER notaire sus nommé en concours avec Maître BIERRE, notaire à DOURDAN le dix huit février mil neuf cent soixante six dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES le vingt six avril mil neuf cent soixante six volume 5151 n°16. Cette convention de fusion est devenue définitive ainsi qu'il résulte de deux assemblées générales extraordinaires des porteurs de parts de la société LE CHESNAY TRIANON, tenues par-devant Maître HUBER notaire sus nommé, savoir : la première le sept avril mil neuf cent soixante six publiée audit bureau des hypothèques le neuf mai mil neuf cent soixante six, volume 5167 n°16 et la deuxième le quinze avril mil neuf cent soixante six publiée audit bureau des hypothèques le neuf mai mil neuf cent soixante six, volume 5167 n°16.

La désignation générale et complémentaire de l'ensemble immobilier a été dressée suivant acte reçu par Maître HUBER notaire sus nommé, le cinq juillet mil neuf cent soixante six dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le vingt six août mil neuf cent soixante six, volume 5251 n°5.

4°) Depuis l'établissement de cette désignation, la société LE CHESNAY TRIANON a acquis en outre :

a) Cinquante six ares trente trois centiares de terrain d'après mesurage et cinquante et un ares trente deux centiares d'après le cadastre, comprenant notamment la parcelle cadastrée actuellement section A numéro 292 pour quarante et un ares soixante dix centiares, commune de ROCQUENCOURT, de Monsieur André Lucien Joseph DEVILLERS, né à SOUASTRE (Pas-de-Calais) le huit octobre mil huit cent quatre vingt dix sept, directeur des Etablissements George TRUFFAUT, officier de la Légion d'Honneur et Madame Jeanne Marie Marcelle CHASSET, née à QUINCIEUX (Rhône) le quatre novembre mil neuf cent un, sans profession, son épouse, demeurant ensemble au CHESNAY, 22 route de Saint-Germain-des-Prés, suivant acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé et Maître SAVOURE, notaire à VERSAILLES, le vingt sept décembre mil neuf cent soixante six. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le sept février mil neuf cent soixante sept, volume 5372 n° 6.

b) Quatre ares quarante cinq centiares sis commune du CHESNAY CADASTREE SECTION AR n° 183 de :

La COMMUNE DU CHESNAY suivant acte reçu par Maître HUBER notaire associé à VERSAILLES, le sept avril mil neuf cent quatre vingt deux, moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le vingt cinq mai mil neuf cent quatre vingt deux, volume 3640 n°10.

Il est ici précisé que diverses conventions de servitudes et procès verbal de bornage ont été passés avec les copropriétaires riverains, savoir :

1°) Convention de servitudes avec Madame CHAGNAUD ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, le vingt neuf avril mil neuf cent soixante huit, publié au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le quatre novembre mil neuf cent soixante huit, volume 5949 n° 19.

2°) Convention de servitudes avec la Société Civile Immobilière des EPINETTES ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître HUBER notaire sus nommé, le sept juin mil neuf cent soixante treize, publié audit bureau des hypothèques le trente juillet mil neuf cent soixante treize, volume 720 n° 11.

3°) Convention de servitudes avec la Société Civile Immobilière de la résidence GUYNEMER ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, le sept juin mil neuf cent soixante treize, publié audit bureau des hypothèques le trente juillet mil neuf cent soixante treize, volume 720 n° 12.

4°) Constitution de servitudes aux termes du bail emphytéotique consenti à l'Association Diocésaine de VERSAILLES ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, les neuf et vingt six mars mil neuf cent soixante treize publié audit bureau des hypothèques le dix huit juin mil neuf cent soixante treize, volume 692 n°1.

5°) Renonciation partielle à la servitude de passage consentie par la Société Civile Immobilière des EPINETTES au profit de la Société le CHESNAY TRIANON à la suite d'un acte d'échange entre la S.C.I. DES EPINETTES et la commune du CHESNAY ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, les vingt et un et vingt deux novembre mil neuf cent soixante treize, publié audit bureau des hypothèques le quinze janvier mil neuf cent soixante quatorze, volume 846 n°19.

6°) Procès verbal de bornage avec la commune du CHESNAY établi par le service du cadastre le vingt trois juillet mil neuf cent soixante quatorze et publié au même bureau des hypothèques le vingt quatre juillet mil neuf cent soixante quatorze volume 997 n°8.

7°) Convention de servitudes avec la Société Civile Immobilière des EPINETTES ainsi qu'il résulte de deux actes reçus par Maître HUBER, notaire sus nommé, le premier, le vingt six juillet mil neuf cent soixante quatorze, le deuxième, le vingt trois septembre mil neuf cent soixante quatorze, publiés audit bureau des hypothèques le vingt six septembre mil neuf cent soixante quatorze, volume 1056 numéros 12 et 13.

8°) Convention de servitudes au profit de la Société LE CHESNAY TRIANON ainsi qu'il résulte d'un acte contenant bail emphytéotique par la commune du CHESNAY au profit de la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (TRAVAIL ET PROPRIETE) reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé, le quatorze novembre mil neuf cent soixante quinze, publié audit bureau des hypothèques le huit janvier mil neuf cent soixante seize, volume 1347 numéro 4.

III - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE - AFFECTATION DES ACTIONS AUX LOTS

A - L'ensemble immobilier édifié par la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître HUBER, notaire sus nommé, le douze mai mil neuf cent soixante six, auquel sont annexés divers plans.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES le vingt six août mil neuf cent soixante six, volume 5251 numéro 4.

Cet état descriptif de division a été modifié aux termes des actes ci-après reçus par Maître HUBER, notaire sus nommé, publiés au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le tout résumé dans le tableau ci-après :

N° d'Ordre	Date de l'acte	Mention de publicité foncière		
		Date	Volume	numéro
1	12 Mai 1966	26/08/1966	5251	4
2	1er Juillet 1966	22/09/1966	5273	2
3	5 Juillet 1966	26/08/1966	5251	5
4	30 Juin 1967	21/08/1967	5523	21
5	5 Janvier 1968	16/02/1968	5690	3
6	11 Avril 1968	15/05/1968	5777	16
7	29 Avril 1968	25/07/1968	5844	5
8	4 Juillet 1968	17/09/1968	5902	2
9	20 Novembre 1968	21/01/1969	6057	1
10	25 Juin 1969	22/08/1969	6369	7
11	16 Juillet 1969	30/08/1969	6374	8
12	6 Octobre 1969	24/10/1969	6422	5
13	24 Novembre 1969	16/01/1970	6462	4
14	11 Mai 1970	26/05/1970	6510	5
15	8 Juillet 1970	21/07/1970	6536	2
16	8 Juillet 1970	21/07/1970	6536	1
17	1er Février 1971	19/02/1971	36	15
18	13 Mai 1971	09/06/1971	123	13
19	9 Juillet 1971	09/08/1971	171	8
20	14 Avril 1972	03/05/1972	361	9
21	23 Juin 1972	27/07/1972	428	8
22	11 Juillet 1972	22/08/1972	447	15
23	19 Octobre 1972	16/11/1972	513	7
24	12 Juillet 1973	16/08/1973	733	9
25	25 Septembre 1973	04/10/1973	767	15
26	2 Mai 1974	05/06/1974	960	11
27	1er Octobre 1974	25/10/1974	1074	13
28	29 Avril 1976	14/05/1976	1442	3
29	12 Mai 1977	23/06/1977	1793	16
30	2 Février 1979	14/02/1979	2390	1
31	4 Décembre 1981	16/12/1981	3485	8
32	7 Avril 1982	25/05/1982	3640	11
33	17 Mai 1982	25/05/1982	3640	12
34	2 Juillet 1986	23/09/1986	86 p	4958
35	16 Septembre 1986	23/09/1986	86p	4959
36	7 Mars 1989	29/03/1989	89 P	2030
37	4 Février 1992	28/02/1992	92 P	1036
38	24 Juin 1992	10/07/1992	92 P	3183
39	12 Avril 1994	09/05/1994	94 P	2138
40	18 Février 1999	07/04/1999	99 P	2039
41	19 Juin 2000	24/07/2000	2000 P	4616
42	8 Août 2000	22/08/2000	2000 P	5207

B - Les trois millions neuf cent quatre vingt mille actions de ladite société ont été affectées en groupes indivisibles correspondant aux lots décrits tant dans l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier que dans ses modificatifs aux termes :

1°) d'une assemblée générale extraordinaire tenue le dix mai mil neuf cent soixante six pour un million deux cent cinquante sept mille six cent soixante trois actions correspondant aux résidences Saint-Michel (C7) Maillot (C8) Orsay (C9) Ranelagh (C10) Saint-Augustin (C11) Passy (M1) Gabriel (M2) Orangerie (M3) Varenne (M4) La Muette (M5) Palais Royal (L2) et Foch (L3).

2°) D'une assemblée générale extraordinaire tenue le huit juin mil neuf cent soixante six pour huit cent quatre vingt dix sept mille neuf cent deux actions concernant les résidences Saint-Honoré (C1) Breteuil (C2) Chaillot (C5) Solférino (C6) Auteuil (M16) Trocadéro (M17) des garages en sous sol, le centre commercial principal, les centres commerciaux secondaires Moxouris, Maison Blanche, Saint-Antoine, la station-service, le centre hippique, des Hôtels et locaux commerciaux.

3°) D'une assemblée générale extraordinaire tenue le premier juillet mil neuf cent soixante six pour neuf cent quatre vingt seize mille quatre cents actions concernant les résidences Louvre (M6) Concorde (M7) Etoile (M8) George V (M9) Bagatelle (M10) Tuileries (M11) Longchamp (C12) Saint-Cloud (L1) Saint-Germain-des-Prés (L4) Neuilly (L5).

4°) D'une assemblée générale extraordinaire tenue le vingt deux décembre mil neuf cent soixante dix pour huit cent quatre vingt dix sept mille neuf cent deux actions concernant les résidences Opéra (C3) Odéon (C4) Dauphine (C13) Saint-James (M12) Monceau (M13) Iéna (M14) Rivoli (M15) Pré Catelan (M18) des bureaux, hôtels et garages en sous-sol.

IV - PROGRAMME DE CONSTRUCTION

A - Permis de construire

La SOCIETE LE CHESNAY TRIANON a obtenu pour la réalisation du grand ensemble de PARLY 2 les accords préalables, permis de construire et permis modificatifs et complémentaires suivants :

a) Accords préalables :

- n° 19715 du 5 mai 1965

- n° 19715 bis du 4 mai 1966

b) Permis de construire :

- n° 19715 Ter du 4 mars 1966 (construction de l'ensemble immobilier),

- n° 19715 quater du 10 juin 1966 (construction d'une église, centre culturel, une piscine couverte, un hôtel restaurant, des centres commerciaux secondaires, des clubs-piscines),

- n° 19715 quinto du 10 juin 1966 (construction d'un complexe commercial principal, logements et parkings),

c) Permis de construire modificatifs et complémentaires

- n° 19715 sexto du 18 décembre 1967 (modifiant le permis n° 19715 Ter),

- n° 19715 septimo du 7 février 1979 (modifiant le permis n° 19715 quinto),

- n° 19715 octavo du 18 juillet 1969 (modifiant le permis n° 19715 Sexto),

- n° 78 24 8262 du 19 décembre 1972 (modifiant le permis n° 19715 quater)

- n° 78 24 8262 Bis du 31 octobre 1973 (modifiant le permis n° 78 24 8262),

- n° 23 220 du 9 novembre 1967 (autorisant la surélévation du hall de vente à titre précaire),

- n° 23 220 Bis du 23 janvier 1969 (autorisant ladite surélévation à titre définitif)

- n° 78 7 19773 du 25 janvier 1968 (autorisant la construction d'une chaufferie rue Caruel Saint-Martin et Cimarosa),

- n° 78 8 21556 du 17 juin 1968 (autorisant la construction d'un garage souterrain avenue Dutartre).

Le permis de construire du 4 mars 1966 a été délivré sous diverses charges et conditions énoncées dans l'état descriptif de division contenant le règlement de copropriété sus visé, dressé par Maître HUBER, notaire sus nommé, le douze mai mil neuf cent soixante six auquel les parties déclarent se référer.

Pour se conformer aux conditions du permis de construire sus énoncé, la société LE CHESNAY TRIANON a, aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire sus nommé le douze mai mil neuf cent soixante sept, cédé à la commune du CHESNAY divers terrains nécessaires à l'édification de constructions scolaires, équipements publics et habitations à loyer modéré.

Une expédition de cet acte de cession a été publiée audit bureau des hypothèques de VERSAILLES le vingt sept juin mil neuf cent soixante sept, volume 5481 n° 14.

Etant ici observé que d'autres terrains constituant l'emprise de voiries ou parties de voiries desservant l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une cession tant à la commune du CHESNAY qu'à celle de ROCQUENCOURT, conformément aux conditions contenues aux dits permis de construire, aux termes d'un acte reçu par l'office notarial sus nommé le treize avril mil neuf cent quatre vingt trois dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques de VERSAILLES le trente mai mil neuf cent quatre vingt trois, volume 4006 n° 4 et 5.

B - Déclarations d'achèvement de travaux - Certificats de conformité

L'ensemble immobilier a fait l'objet de déclarations d'achèvement de travaux et des certificats de conformité ci-après :

Tranches	Date de déclaration d'achèvement des travaux	Date du certificat de conformité
Saint-Honoré C1	27 janvier 1972	23 juillet 1973
Breteuil C2	22 juillet 1971	20 septembre 1972
Opéra C3	28 novembre 1972	23 juillet 1973
Odéon C4	13 juin 1972	23 juillet 1973
Chaillot C5	28 septembre 1970	20 septembre 1972
Solférino C6	9 avril 1970	20 septembre 1972
Saint-Michel C7	26 août 1968	3 juin 1971
Maillot C8	26 août 1968	3 juin 1971
Orsay C9	21 août 1969	3 juin 1971
Ranelagh C10	21 août 1969	3 juin 1971
Saint-Augustin C11	26 août 1968	3 juin 1971
Longchamp C12	27 décembre 1972	23 juillet 1973
Dauphine C13	27 janvier 1975	29 octobre 1981
Passy M1 et M1 bis	22 août 1968	1 ^{er} décembre 1969
Gabriel M2 et M2 bis	26 août 1968	8 décembre 1969
Orangerie M3	26 août 1968	8 décembre 1969
Varenne M4	26 août 1968	8 décembre 1969
La Muette M5	7 juin 1968	16 novembre 1969
Louvre M6	16 octobre 1978	29 octobre 1981
Concorde M7	31 octobre 1977	29 octobre 1981
Etoile M8	28 septembre 1970	20 septembre 1972
George V M9	22 juillet 1971	20 septembre 1972
Bagatelle M10	1 ^{er} mars 1972	23 juillet 1973
Tuileries M11	20 septembre 1972	23 juillet 1973
Saint-James M12	3 août 1975	29 octobre 1981
Monceau M13	27 janvier 1975	29 octobre 1981
Iéna M14	1 ^{er} avril 1974	19 août 1974
Rivoli M15	25 octobre 1973	29 octobre 1981
Auteuil M16	16 décembre 1969	3 juin 1971
Trocadéro M17	18 février 1970	3 juin 1971
Pré Catelan M18	28 novembre 1975	29 octobre 1981
Saint-Cloud L1	3 février 1969	19 août 1974
Palais Royal L2	3 février 1969	19 août 1974
Foch L3	3 février 1969	19 août 1974
Saint-Germain-des-Prés L4	3 février 1969	19 août 1974
Neuilly L5	6 août 1976	29 octobre 1981
Hall de vente	25 janvier 1968	27 novembre 1981
Hôtel Bureaux	13 février 1975	13 juillet 1976
Centre commercial Moxouris	15 mars 1971	27 novembre 1981
Centre commercial Maison Blanche	13 février 1975	27 novembre 1981
Centre commercial Saint-Antoine et Station service	22 décembre 1977	27 novembre 1981

Centre commercial principal	27 octobre 1969	23 juillet 1973
Centre hippique		
Garages	30 octobre 1970	27 novembre 1971

C - Réalisation de l'objet social - Approbation des comptes de construction -

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire tenue le sept décembre mil neuf cent quatre vingt un, les actionnaires de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LE CHESNAY TRIANON ont constaté la réalisation de l'objet social de la société et l'achèvement de l'ensemble immobilier. Aux termes d'une assemblée générale ordinaire en date du même jour, les comptes de construction ont été purement et simplement approuvés.

DEUXIEME PARTIE

DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un **ENSEMBLE IMMOBILIER** édifié sur un terrain situé à LE CHESNAY et ROCQUENCOURT (Yvelines), Parly II ,
Et cadastré :

- Commune de LE CHESNAY -

Section	N°	Surface
AC	28	01ha80a 07ca
AD	214	00ha08a 89ca
AD	215	00ha23a 58ca
AD	241	08ha54a 70ca
AD	242	02ha91a 42ca
AK	296	02ha30a 03ca
AK	297	01ha27a 45ca
AM	26	02ha65a 82ca
AM	27	00ha83a 53ca
AN	56	00ha01a 25ca
AN	95	00ha00a 01ca
AN	96	00ha12a 98ca
AN	113	00ha44a 69ca
AN	94	00ha14a 59ca
AN	75	00ha02a 08ca
AN	151	00ha96a 94ca
AN	152	02ha80a 34ca
AN	153	13ha43a 75ca
AN	156	00ha06a 22ca
AN	157	01ha67a 43ca
AO	84	00ha45a 75ca
AP	36	00ha00a 31ca
AP	37	00ha47a 63ca
AP	39	00ha05a 14ca
AP	44	00ha02a 23ca
AP	41	08ha81a 28ca
AP	42	02ha06a 02ca
AP	43	00ha75a 34ca
AR	164	03ha16a 39ca
AR	188	00ha03a 20ca
AR	167	02ha98a 60ca
AR	168	00ha46a 48ca
AR	183	00ha04a 45ca

Total surface : 59ha 68a 59ca

- Commune de ROCQUENCOURT -

Section	N°	Surface
AD	4	00ha 51a 41ca
AD	14	00ha 35a 33ca
AD	16	03ha 97a 77ca
AD	12	01ha 91a 54ca
AD	19	00ha 47a 72ca

Total surface : 07ha 23a 77ca

SECTION 2 - DESCRIPTION

- Lequel **ENSEMBLE IMMOBILIER** consiste en :
- trente six résidences à usage principal d'habitation,
 - garages en sous-sol,
 - locaux commerciaux et bureaux,

- hôtels, locaux commerciaux et bureaux,
- centre commercial secondaire MOXOURIS,
- centre commercial secondaire MAISON BLANCHE,
- centre commercial secondaire SAINT-ANTOINE,
- station service,
- centre hippique,
- centre commercial principal.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN TRANCHES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été édifié par tranches, auxquelles une quote-part des millièmes a été attribuée, ainsi qu'il est relaté dans le tableau de division ci-après :

Tranches	Quote-part dans la propriété du sol en 3.980.000èmes
Saint-Honoré C1	135.635
Breteuil C2	37.147
Opéra C3	81.342
Odéon C4	88.667
Chaillot C5	100.653
Solférino C6	149.599
Saint-Michel C7	146.825
Maillot C8	74.858
Orsay C9	116.518
Ranelagh C10	49.823
Saint-Augustin C11	147.009
Longchamp C12	121.925
Dauphine C13	57.313
Passy M1	81.801
Gabriel M2	113.861
Orangerie M3	138.773
Varenne M4	108.135
La Muette M5	141.668
Louvre M6	81.701
Concorde M7	108.033
Etoile M8	126.653
George V M9	140.724
Bagatelle M10	93.451
Tuileries M11	125.060
Saint-James M12	137.655
Monceau M13	139.925
Iéna M14	126.720
Rivoli M15	101.483
Auteuil M16	97.966
Trocadéro M17	98.014
Pré Catelan M18	121.411
Saint-Cloud L1	55.694
Palais Royal L2	82.986
Foch L3	55.396
Saint-Germain-des-Prés L4	52.738
Neuilly L5	90.351
Hall de vente A1	19.247
Hôtel Bureaux A2	30.090
Centre commercial Moxouris A3	2.076
Centre commercial Maison Blanche A4	1.782
Centre commercial Saint Antoine et Station service A5	2.697
Centre commercial principal A7	189.775
Centre hippique A6	1.000
Garages G1	5.820

Chaque résidence est divisée en bâtiments, savoir :

1/ Saint-Honoré : Onze immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J et K de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

2/ Breteuil : Trois immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B et C de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

3/ Opéra : Sept immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D et E de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin et F et G de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

4/ Odéon : Sept immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F et G de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

5/ Chaillot : Huit immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G et H de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

6/ Solférino : Douze immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K et L de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

7/ Saint-Michel : Douze immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K et L de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

8/ Maillot : Six immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E et F de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

9/ Orsay : Neuf immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H et I de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

10/ Ranelagh : Quatre immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C et D de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

11/ Saint-Augustin : Douze immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K et L de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

12/ Longchamp : Quinze immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N et O de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin

13/ Dauphine : Sept immeubles collectifs à usage exclusif ou mixte d'habitations ou de bureaux : A, B, C, D, E, F et G de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

14/ Passy : Cinq immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D et E de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

15/ Gabriel : Sept immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F et G de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

16/ Orangerie : Neuf immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H et I de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

17/ Varenne : Sept immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F et G de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

18/ La Muette : Quatorze immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M et N de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

19/ Louvre : Huit immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G et H de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

20/ Concorde : Sept immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin, B, C, D, E, F et G de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

21/ Etoile : Huit immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G et H de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

22/ George V : Neuf immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H et I de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

23/ Bagatelle : Six immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E et F de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

24/ Tuileries : Huit immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G et H de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

25/ Saint-James : Neuf immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H et I de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

26/ Monceau : Neuf immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H et I de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

27/ léna : Onze immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G et K de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin, H, I et J de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

28/ Rivoli : Dix immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E, F, G, H, I et J de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

29/ Auteuil : Six immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E et F de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

30/ Trocadéro : Six immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B, C, D, E et F de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

31/ Pré Catelan : Douze immeubles collectifs à usage exclusif ou mixte d'habitations ou de bureaux : A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K et L de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

32/ Saint-Cloud : Deux immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A et B de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

33/ Palais Royal : Trois immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B et C de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

34/ Foch : Deux immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A et B de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

35/ Saint-Germain-des-Prés : Trois immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A, B et C de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

36/ Neuilly : Quatre immeubles collectifs à usage principal d'habitations : A et B de deux étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin et C et D de quatre étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

La propriété du sol, divisée en 3.980.000èmes, est répartie entre chaque tranche, ainsi qu'il est indiqué dans le tableau ci-dessus. La désignation de chaque lot, comprend l'indication :

- du bâtiment dont il dépend ,
- de la tranche dans laquelle ledit bâtiment est situé,
- des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire,
- des quotes-parts indivises des parties communes de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

CHAPITRE III – SERVITUDES

SECTION I – SERVITUDES SPECIALES

- Concernant certaines voies :

Les voies figurées en gris sur le plan annexé à l'acte du 12 mai 1966 reçu par Maître Daniel HUBER, notaire à VERSAILLES et contenant règlement de copropriété originaire seront exclusivement réservées aux ambulances, pompes funèbres, voitures de pompiers et forces de l'ordre.

- Concernant les jardins privatifs :

Les bénéficiaires de droits de jouissance privatifs sur les jardins constituant l'accessoire de l'appartement devront supporter sans aucune indemnité, quelque soit leur durée, tous travaux imposés, sur les réseaux enterrés (électricité, gaz, télécommunication, chauffage, eau froide et chaude ou autres), entre autres, soit nécessités par la réalisation, l'entretien ou l'amélioration de l'ensemble immobilier, d'une résidence ou d'un immeuble.

- Concernant les balcons particuliers :

Les bénéficiaires de droits de jouissance privatifs sur les balcons particuliers constituant l'accessoire de l'appartement devront supporter sans aucune indemnité, quelque soit leur durée, tous travaux nécessités pour l'entretien du gros œuvre même si le balcon est muni d'un revêtement de sol posé par le copropriétaire.

SECTION II – SERVITUDES GENERALES RECIPROQUES

Les divers propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui peuvent ou pourront grever chaque immeuble ou résidence, que ces servitudes résultent des titres de propriété, de l'urbanisme ou de toutes autres administrations, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement de copropriété qui détermine les droits et obligations des copropriétaires, en ce qui concerne les parties communes et les parties privatives et notamment les servitudes de passage permettant l'accès aux garages en sous-sol sous les résidences.

En conséquence et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

CHAPITRE IV - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certaines résidences ou certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

A/ Parties communes générales à toutes les tranches.

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ,
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons et voitures, figurés en orange sur le plan annexé à l'acte du 12 mai 1966 reçu par Maître Daniel HUBER, notaire à VERSAILLES , lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants,
- Toutes canalisations, compteurs généraux et réseaux divers lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

B/ Parties communes à toutes les tranches (à l'exclusion des « Hall de Vente-A1 », « Hôtel-Bureaux-A2 », « Centre Commercial Moxouris-A3 », « Centre Commercial Maison Blanche-A4 », « Centre Commercial Saint-Antoine - Station Service-A5 », « Centre Hippique-A6 », « Centre Commercial Principal-A7 ») :

Ces parties communes comprennent, en outre : les pelouses, parterres, jardins, bosquets, espaces verts, situés en dehors de l'emprise des résidences, à l'exception des jardins frappés d'un droit de jouissance exclusif, les appareils d'éclairage de ces différents espaces verts, les tuyaux, prises d'eau, robinets d'arrivée d'eau et d'arrosage, les conduits d'écoulement d'eau jusqu'au raccordement à un conduit d'évacuation d'une résidence, les postes de transformateurs, chaufferie et sous-stations, eau chaude, eau froide, bouches d'incendie, branchements d'égout, canalisations de gaz et d'électricité, canalisations et gaines techniques, et généralement toutes parties destinées aux services généraux, même si les ouvrages en question sont intégrés dans une résidence, l'église, le centre culturel, qui font ou feront l'objet de baux emphytéotiques, le centre culturel et les courts de tennis.

C/

1 - Parties communes à plusieurs tranches (à l'exclusion des « Hall de Vente-A1 », « Centre Commercial Moxouris-A3 », « Centre Commercial Maison Blanche-A4 », « Centre Commercial Saint-Antoine - Station Service-A5 », « Centre Hippique-A6 », « Centre Commercial Principal-A7 ») :

Les clubs-piscines (bassins, clubs-houses, plages, abords y compris la clôture) seront communs aux résidences ci-après :

- Le club-piscine situé dans la résidence « Orangerie » sera réservé aux résidences « Passy », « Gabriel », « Orangerie » et « Varenne ».
- Le club-piscine situé dans la résidence « Concorde » sera réservé aux résidences « La Muette », « Louvre », « Concorde » et « Hôtel-Bureaux ».
- Le club-piscine situé dans la résidence « Etoile » sera réservé aux résidences « Etoile », « George V », « Bagatelle », « Tuileries », « Saint-Honoré » et « Breteuil ».
- Le club-piscine situé dans la résidence « Opéra » sera réservé aux résidences « Opéra », « Odéon », « Saint-James », « Monceau », « Léna » et « Rivoli ».
- Le club-piscine situé dans la résidence « Solférino » sera réservé aux résidences « Chaillot », « Solférino », « Saint-Michel », « Auteuil » et « Trocadéro ».
- Le club-piscine situé dans la résidence « Longchamp » sera réservé aux résidences « Maillot », « Orsay », « Ranelagh », « Saint-Augustin », « Lonchamp », « Dauphine » et « Pré Catelan ».
- Le club-piscine situé dans la résidence « Foch » sera réservé aux résidences « Saint-Cloud », « Palais Royal » et « Foch ».
- Le club-piscine situé dans la résidence « Neuilly » sera réservé aux résidences « Saint-Germain-des-Prés » et « Neuilly ».

Tous les équipements, installations et canalisations desservant ces clubs-piscines seront communs aux résidences intéressées.

2 – Parties communes à plusieurs tranches (à l'exclusion des « Hall de Vente-A1 », « Hôtel-Bureaux-A2 », « Centre Commercial Moxouris-A3 », « Centre Commercial Maison Blanche-A4 », « Centre Commercial Saint-Antoine - Station Service-A5 », « Centre Hippique-A6 », « Centre Commercial Principal-A7 ») :

Les locaux des concierges ou gardiens seront communs aux résidences ci-après mentionnées et résumés de la manière suivante :

Résidences	Loges Gardiens	
	Résidence	Bât.
Saint-Honoré Breteuil	Saint-Honoré	E
Opéra	Opéra	A
Odéon	Odéon	C
Chaillot	Chaillot	A
Solférino	Solférino	H
Maillot Orsay	Orsay	A
Saint-Michel Ranelagh	Saint-Michel	J
Saint-Augustin	Saint Augustin	F
Longchamp	Longchamp	C
Dauphine	Dauphine	A
Passy	Passy	A
Gabriel	Gabriel	B
Orangerie Varenne	Varenne	A
La Muette Louvre	La Muette	F
Concorde	Concorde	B
Etoile	Etoile	E
George V	George V	E
Bagatelle	Bagatelle	C
Tuileries	Tuileries	H
Saint-James	Saint-James	C
Monceau	Monceau	I
Léna	Léna	E
Rivoli	Rivoli	B
Auteuil Trocadéro	Trocadéro	A
Pré Catelan	Pré Catelan	E
Saint-Cloud	Saint-Cloud	A
Palais Royal Foch	Palais Royal	C
Saint-Germain-des-Prés Neuilly	Neuilly	A

D/ Parties communes générales à chaque tranche :

Les parties communes générales à chaque tranche comprennent : les voies de circulation y compris les escaliers et rampes d'accès aux immeubles, les postes d'eau froide, les bouches d'incendie, branchements d'égouts, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, les gaines techniques qui seraient à l'usage exclusif d'une résidence, les haies délimitant les jardins privés, les antennes collectives de télévision ou tous procédés collectifs de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution collectif et généralement toutes parties destinées aux services généraux, en vue d'un usage ou d'un intérêt commun à chaque tranche, sans que la présente énonciation soit limitative.

Les parties communes générales définies aux paragraphes **A, B, C et D** qui précèdent, seront réparties entre chaque résidence ou ensemble dans les proportions ci-dessus indiquées dans le tableau de répartition (chapitre deuxième ci-dessus).

E/ Parties communes à chaque bâtiment :

Les parties communes à chaque immeuble collectif comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires d'un même corps de bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque corps de bâtiment, mais si seulement les choses énumérées s'y trouvent :

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non.
- Le gros-œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol (y compris le gros œuvre des balcons particuliers).
- Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses non-accessibles.
- Les souches de cheminée.
- Les conduits collectifs de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des salles de bains.
- Les tuyaux de chutes et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).
- Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.
- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts.
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.
- Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons (non-compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui seront parties privatives).

Cette énonciation est purement énonciative et non-limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires du bâtiment.

F/ Parties communes spéciales à certains lots dépendant d'un même bâtiment :

Les parties de paliers ou de couloir desservant exclusivement deux ou plusieurs lots sont réputées parties communes spéciales à ces mêmes lots.

Si ces mêmes lots appartiennent à un seul propriétaire, celui-ci aura la faculté de clore cette partie commune spéciale, sous réserve de respecter les règlements administratifs et de supporter toutes servitudes de passage pour assurer l'entretien, la réfection et la gestion du bâtiment.

Dans cette hypothèse, le propriétaire des lots en question devra assurer l'entretien et la réfection de ces parties communes spéciales et les rétablir dans leur état d'origine en cas de rétrocession ultérieure d'une partie de ces lots.

G/ Parties communes spéciales à certains lots (boxes) dépendant d'une même tranche :

- Les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements des compléments de garage.

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectés à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux, espaces et éléments qui sont compris dans son ou ses lots.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Tous revêtements de sols, y compris ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif ;
- Les plafonds à l'exclusion du gros œuvre partie commune,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, volets ou stores, les appuis des fenêtres,
- Les balcons, terrasses et loggias affectés à usage privatif, et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les canalisations intérieures d'eau et raccordements particuliers à partir du robinet d'arrêt, les canalisations de gaz après le compteur, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles de bains, des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Le droit de jouissance exclusif des jardins privatifs,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif ;
- L'installation électrique de chaque local depuis le disjoncteur;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries et décors ;
- Les vitrages, glaces, miroirs, châssis ;
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division.

TROISIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Objet :

Ce règlement a pour objet :

- de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux ou lots, composant l'ensemble immobilier, relativement aux parties communes et aux parties privatives définies ci-dessus.
- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier pour assurer sa bonne tenue, son entretien, la gestion des parties communes et de répartir, entre les copropriétaires, les charges.
- de régler entre les copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toutes difficultés.

Etant ici précisé que le règlement de copropriété est complété par un règlement intérieur à l'ensemble immobilier.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement reste régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales statuant dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965.

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

SECTION I - 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 et fournisseurs 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 dérogée sa propre responsabilité.

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

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'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

Plus particulièrement :

1°/ - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, 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'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie, et se conformer aux dispositions du règlement intérieur de la résidence dont dépendent leurs lots privatifs.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire vis à vis du règlement de copropriété et notamment 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'ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, 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 des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

Les copropriétaires devront également souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, 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.

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.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

A l'exclusion des centres commerciaux, hippique, hôtel, locaux à usage de commerces ou de bureaux, garages, les appartements et locaux composant l'ensemble immobilier, sont destinés à l'usage principal d'habitation.

En outre, et sous réserve que les lois et règlements le permettent, l'exercice de toutes professions non-commerciales est autorisé, sous la condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire au bon aspect ni à la tranquillité des immeubles, ni gêner par l'odeur ou le bruit les autres occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs.

Sont formellement exclus dans les résidences d'habitation toute installation classée pour la protection de l'environnement et tous établissements de nature à incommoder, par le bruit ou l'odeur, les habitants de l'ensemble immobilier.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - 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.

Les propriétaires des lots comportant des terrasses ou loggias auront le droit de les clore mais uniquement sous réserve de l'agrément de l'architecte de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires et reportées dans le règlement intérieur de l'ensemble immobilier.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

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

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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'ils existent, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - 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.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par le syndic et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à cet effet.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu (perçement de gros murs et de murs de refend), de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par le syndic et l'architecte de l'ensemble immobilier ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle du syndic et de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. 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, à l'égard de la copropriété.

Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques, ne pas les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du syndicat secondaire de la résidence ou du syndicat principal.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable .

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

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

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être posé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les jardinières devront être installées à l'intérieur des balcons, être fixées et reposer sur des dessous-étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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

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.

III. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de cheminée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage suivant les règlements d'usage. Il est ici rappelé que les conduits des appartements de type 1 ne sont pas conçus pour recevoir des foyers ouverts ou des cheminées.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un sinistre qui se serait déclaré dans ses locaux par suite par exemple d'un défaut de ramonage, d'un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs ou d'une atteinte dans la dalle de chauffage, de conduits inadaptés. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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.

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés ou commerciaux, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, 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 pas une gêne anormale, même temporaire, 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 les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, 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, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il est notamment conseillé :

- de poser les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

- d'installer un système anti-parasite sur les appareils électriques,

- d'équiper d'éléments amortisseurs de bruit les tables et sièges dans toutes les pièces carrelées.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privées, 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.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS – TERRASSES - LOGGIAS

Ce sont des parties privées à l'exception du gros œuvre qui reste partie commune.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien et en respecter la destination.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus, arrosages intempêtes, écoulements obstrués.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, 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 ainsi que tous dédommagements destinés à réparer le trouble de jouissance occasionné.

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

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

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privés devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** à leurs frais.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

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

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres se trouvant sur leurs jardins privés aussi souvent que cela sera nécessaire compte tenu du type d'arbre.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

A – Usage des parties communes générales à l'ensemble des résidences à l'exclusion des centres commerciaux

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, 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 stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

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.

Le sol des routes, des allées de desserte et des trottoirs, parties communes intéressant l'ensemble immobilier, ne pourra, en aucun cas, faire l'objet d'une occupation privée au profit de qui que ce soit. Chaque copropriétaire ou usager bénéficiera d'un droit de passage sur ces routes, allées de desserte et trottoirs, pour lui, ses visiteurs et employés. Tout stationnement étant seulement autorisé sur les emplacements réservés à cet effet.

Chaque copropriétaire aura libre accès aux parties communes générales et aux divers bâtiments et aménagements qui dépendront de ces parties communes telles qu'elles ont été précédemment définies.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourront être apposés dans les parties communes générales.
Les dégradations faites à ces parties communes seront réparées entièrement aux frais du copropriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.
Les modifications concernant les parties communes générales devront être approuvées par les assemblées générales, dans les conditions particulières de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et sous réserve du respect des règlements administratifs en vigueur.

B – Parties communes à chaque résidence

Les copropriétaires devront en outre respecter le règlement intérieur de chaque résidence. Les copropriétaires de chaque bâtiment devront tenir en état de propreté les trottoirs ou caniveaux de leur façade. En cas de chutes de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur les trottoirs de leur façade, un passage facile pour les piétons.

Les sols des routes, des allées de desserte et des trottoirs dépendant de chaque résidence seront utilisés dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article précédent.

C – Parties communes à chaque bâtiment

Les enseignes, annonces et écriteaux ne pourront être apposés dans les entrées et vestibules que sous le contrôle artistique et technique de l'architecte de l'ensemble immobilier.

Les dégradations faites aux parties communes par le fait d'un copropriétaire, de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais dudit copropriétaire.

Les parties communes de chaque bâtiment ne pourront être modifiées que dans les conditions prévues par la loi et sous réserve du respect des règlements administratifs en vigueur.

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 exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. 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) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

d) L'arrêt et 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, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite tant sur les bâtiments, les clôtures que sur les espaces libres sous réserve des précisions ci-après.

Est cependant autorisée, après accord du syndic sur les dimensions et l'emplacement de celles-ci, l'apposition de plaques professionnelles à l'extérieur des bâtiments et dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières visées au paragraphe 4°/ de la Section II du présent chapitre. En outre, l'apposition des panneaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'ensemble immobilier, et sous réserve de l'existence d'un motif légitime et sérieux de s'y opposer, les installations privatives d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision pourront être autorisées sur le toit des bâtiments par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la loi. Ces installations et leur exploitation devront respecter le cahier des charges établi par le syndic, et s'effectueront sous la seule responsabilité des copropriétaires demandeurs et notamment en ce qui concerne les dégradations éventuelles de la terrasse (cheminée, étanchéité...).

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination, précision étant ici faite qu'il est interdit d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon, des matières en combustion.

Une réception collective de radio et de télévision sera maintenue.

5°/ - ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Les espaces libres et espaces verts, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les résidents dans un état de rigoureuse propreté.

Les allées piétonnes devront être conservées exclusivement à la circulation des piétons. Elles sont représentées en gris sur les plans ci-annexés aux présentes.

En outre, il est interdit de procéder au lavage, vidange, graissage, des véhicules et plus généralement de tous engins à moteurs dans les voies et aires de circulation communes.

CHAPITRE II - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES

A – Charges de conservation, d'entretien et d'administration

1°/ -Définition

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) Les frais de remplacement ou de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout-à-l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, notamment les routes desservant les immeubles, les frais d'éclairage desdites routes, de plantation et d'abattage, y compris les frais de reconstruction des parties communes générales telles que définies ci-dessus.

c) Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité, de gaz, pour les choses communes générales et les frais de compteurs à usage commun.

d) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic et du personnel de la gérance, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

e) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc... relatifs à ces mêmes parties communes générales.

f) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti

L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

g) Le paiement des primes d'assurance-incendie pour les bâtiments communs, accidents du travail pour le personnel susceptible d'être engagé par le syndicat général, assurance aux tiers pour les accidents occasionnés par lesdits employés, responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir sur les voies privées et dans les parcs en raison de mauvais entretien ou pour toute autre cause prévue ou imprévue (chute d'arbres et de branches...).

2°/ -Répartition

Toutes ces charges formeront une masse qui sera répartie entre les différentes tranches. Cette répartition sera opérée proportionnellement au nombre de millièmes des parties communes générales, attribués à chaque tranche dans le tableau de division qui figure ci-dessus.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot.

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

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

B – Charges générées par les services collectifs et les équipements communs

1°/ -Définition

L'ensemble de ces charges comprend tous les services collectifs et prestations communes à toutes les tranches telles que décrites au Chapitre II, Deuxième Partie des présentes.

2°/ -Répartition

Ces charges seront réparties au prorata du nombre de millièmes de charges générales de chaque tranche, dans les conditions prévues au tableau de division qui figure ci-dessus, Chapitre II, Deuxième Partie.

SECTION II – CHARGES RELATIVES A CHAQUE TRANCHE

A – Charges générales

1°/ -Définition

Ces charges sont identiques à celles énoncées ci-dessus dans la mesure où elles concernent chaque tranche.

2°/ Répartition

Les charges en question seront réparties au prorata du nombre de millièmes généraux affectés à chaque bâtiment dépendant de chaque tranche.

B – Charges générées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

1°/ Définition

L'ensemble de ces charges comprend tous les services collectifs et prestations communes à chaque bâtiment.

2°/ Répartition

Ces charges seront réparties au prorata du nombre de millièmes de charges générales affectés à chaque bâtiment dépendant d'une même tranche.

SECTION III – CHARGES RELATIVES A CHAQUE BÂTIMENT

Charges de conservation, d'entretien et d'administration

1°/ Définition

Ces charges comprennent :

- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à effectuer sur les gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des parties privatives), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot de copropriété) aux vide-ordures, à la porte d'entrée, à la descente des caves et garages et aux couloirs des caves et garages.
 - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.
 - Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations des extérieurs des fenêtres, des volets, des garde-corps, de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.
 - Les frais d'entretien et de réparation des balcons, appuis de balcons ou balustrades, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif des copropriétaires, bien qu'ils soient alors « parties privatives ».
- Les primes d'assurance énumérées ci-dessus.
Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments.

2°/ Répartition

Ces charges seront réparties au prorata des millièmes affectés à chacun des lots dépendant d'un même bâtiment, telle que cette répartition figure dans l'état descriptif de division.

SECTION IV - CHARGES AFFERENTES A L'ENTRETIEN DES ESCALIERS, TAPIS ET ASCENSEURS

1° - Définition

Elles comprennent :

- a) Les dépenses entraînées par la rénovation des cages d'escaliers et de leurs paliers.
- b) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite,
- c) Les frais de fonctionnement et de contrôle de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur,
- d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur.

2° - Répartition

Les charges d'entretien des entrées et vestibules, ainsi que les dépenses entraînées par la rénovation des cages d'escaliers et de leurs paliers seront réparties entre les copropriétaires respectifs de ces bâtiments, dans la proportion des millièmes particuliers de parties communes desdits bâtiments, affectés à chaque lot.

Les charges de ménage des escaliers et paliers et les charges d'ascenseurs seront réparties entre les seuls copropriétaires ou attributaires des lots desservis par ces ascenseurs ou escaliers communs, en fonction de leur utilité pour chacun des lots, conformément aux dispositions de l'article 10 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965, et compte tenu des coefficients de pondération suivants :

	Bâtiments de 2 étages + Rez-de-jardin + Rez-de-chaussée	Bâtiments de 4 étages + Rez-de-jardin + Rez-de-chaussée
Locaux situés en rez-de-jardin	0	0
Locaux situés au rez-de-chaussée	0,85	0,75
Locaux situés au 1er étage	1,05	0,95
Locaux situés au 2ème étage	1,20	1,10
Locaux situés au 3ème étage		1,20
Locaux situés au 4ème étage		1,25

SECTION V – FRAIS DE CHAUFFAGE DES IMMEUBLES COLLECTIFS D'HABITATION

1° - Définition

Les frais de chauffage des immeubles collectifs comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central, le prix du combustible, de l'eau et de l'électricité consommées, le salaire dû aux chauffeurs et charges y afférentes ;

2° - Répartition

Les charges de chauffage seront réparties proportionnellement à la surface de chauffe de chaque lot et en tenant compte du nombre de jours de chauffage.

SECTION VI - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

1°/ - Les copropriétaires verseront au syndic :

Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2°/ - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants comme la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, 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 précité.

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

3°/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus seront exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale à la demande qui en sera faite par le syndic.

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

Conformément à l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée, « ... les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire. »

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

4°/ - 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 (hypothèque ou nantissement) prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard et des frais de mise en recouvrement.

Pour la mise en oeuvre 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.

5°/ - 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 droit.

CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION – HYPOTHEQUES ET NANTISSEMENTS - 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.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

1°/ - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété 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°/ - Mutation entre vifs

I. – indépendamment des conventions particulières passées entre l'ancien et le nouveau copropriétaire, 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.

- 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.

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 du notaire dans les quinze jours de la vente. 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'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

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.

3°/ - Mutation par décès

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 sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

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 solidairement 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-propiété, 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 ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur 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'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - 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. Les indivisaires ne seront pas solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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.** de la présente section.

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en plusieurs lots et par la suite réunir lesdits lots. Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965.

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 prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

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°/ - Au syndic de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

2°/ - 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.

SECTION IV - HYPOTHEQUES - NANTISSEMENTS

Le copropriétaire hypothéquant son lot, l'actionnaire nantissant ses actions, devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction, et par suite obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des Assurances.

Il devra, en outre, obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée générale en matière de reconstruction et aux diverses stipulations du Chapitre II de la Quatrième Partie, ci-après.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

Le copropriétaire demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 61 du décret du 17 Mars 1967.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

Il est dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU CHESNAY-TRIANON**.

Il a son siège en **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, 2 avenue Charles-de-Gaulle, LE CHESNAY (Yvelines).

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi créé par la loi du 13 Décembre 2000. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Les copropriétaires des lots dépendant d'une résidence ou d'un immeuble peuvent décider, en assemblée spéciale, aux conditions de majorité prévue par la loi, la constitution d'un syndicat secondaire, nommer des syndics particuliers et édicter tous règlements complémentaires, sous la condition formelle que ces derniers ne soient pas en contradiction avec le présent règlement de copropriété.

Les syndicats secondaires sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, conformément à la loi. A défaut, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret susvisé.

III. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

Un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical pourront demander l'inscription de questions à l'ordre du jour d'une assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

IV. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la troisième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du

syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la troisième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et un scrutateur.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et annexée au procès-verbal de ladite assemblée générale. Ces documents seront conservés, avec les pouvoirs, par le syndic. Ils devront être communiqués à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 Décembre 1985 sus-énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la troisième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le scrutateur, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Il mentionnera les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances seront 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, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

L'assemblée générale ne pourra prendre de décisions valables que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

Les différentes règles de majorité définies ci-dessous s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose, en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les points énumérés auxdits articles.

II. - Ces décisions ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965 créé par la loi du 13 Décembre 2000, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article 24.

C - Décisions extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25-d de la loi du 10 juillet 1965.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article :

- les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. (Article 26-1).

- les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

D - Décisions requérant l'unanimité

Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

5°/ - OPPOSABILITE DES DECISIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE II - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité prévue par la Loi, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

II. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un. A défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

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

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic assurera l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et veillera à la tranquillité de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée conformément à l'article 14-1 de la loi, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il détiendra les archives du syndicat.

Il devra également établir le carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en feront la demande.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985, ainsi qu'aux dispositions de la loi du 13 Décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Il a le pouvoir d'ester en justice

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de la Loi.

Plus particulièrement :

1°/ **Fonctions** : Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

2°/ **Composition** : Le conseil syndical du syndicat principal est composé d'un représentant de chaque syndicat secondaire.

Le conseil syndical d'un syndicat secondaire est composé de 3 à 21 membres.

Les membres sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. La représentation des syndicats secondaires au conseil syndical du syndicat principal est déterminée selon l'article 24 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

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

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée se prononce sur la liste des candidats qui se font connaître.

Au cas où plusieurs candidats auraient obtenu la majorité requise pour être élus, seront désignés comme membres titulaires ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans renouvelable.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, un conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart de ses sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3°/ - Fonctionnement : Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira à la demande du président ou à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndicat (art 22 du décret du 17 mars 1967).

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition que la moitié de ses membres soient présents ou représentés.

Le président du conseil syndical délivrera au syndicat copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndicat.

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

Le conseil syndical peut se faire assister par toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles seront supportées par le syndicat et réglées par le syndicat.

CINQUIEME PARTIE AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE I - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndicat.

IV. - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

V. – En cas de sinistres, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge pour le Syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

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 incombé.

CHAPITRE III - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

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

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

SIXIEME PARTIE

Particularités des tranches A1 à A 7

Deux modificatifs reçus Maître HUBER, notaire à VERSAILLES, en date des 30 juin 1967 et 29 avril 1968 ont été établis concernant les tranches dite A1 à A 7. Ces modificatifs ont été établis afin que le règlement de copropriété puisse s'adapter avec une plus grande précision à la vocation particulière de ces tranches. Il sera ainsi repris la détermination des parties privatives et des parties communes ainsi que les droits et obligations des copropriétaires de ces tranches qui n'ont pas été précisés dans le règlement initial après avoir repris les dispositions particulières à ces tranches du règlement de copropriété du 12 mai 1966.

Chapitre 1 Concernant les tranches A1 à A7 provenant du modificatif au règlement de copropriété en date du 30 juin 1967

A – Destination - Occupation

Il pourra être exploité dans l'ensemble « Centre Commercial Principal-A7 » un commerce de Station Service-Garage. Ce ou ces lots devront être munis d'un compteur d'eau divisionnaire.

Compte tenu du fait que les exploitants des magasins et boutiques, dans l'ensemble « Centre Commercial Principal-A7 » font partie d'un centre commercial à vocation régionale dont le bon fonctionnement est lié à un certain équilibre entre les commerces, équilibre susceptible de créer dans l'intérêt de la clientèle une nécessaire et saine concurrence, chaque copropriétaire devra respecter et faire respecter par son ou ses locataires la nature, la localisation et la surface des commerces prévus pour son ou ses lots par le plan d'aménagement commercial du centre, tel qu'il est défini en annexe dans son contrat de souscription par l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial.

Dans le cas où un copropriétaire aurait loué son local, il s'engage à refuser à son locataire l'autorisation de modifier la nature du commerce telle que celle-ci avait été définie à la signature du bail.

B – Modifications intérieures – Travaux

Les copropriétaires des ensembles commerciaux ou leurs occupants devront exécuter les travaux d'aménagement sous le contrôle de l'architecte du syndicat secondaire ou du syndicat principal de manière à ce que la conception, l'esthétique, l'harmonie générale et la sécurité soient sauvegardées.

Ils devront faire ces travaux en conformité avec les règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents sur le fondement desquels ils ont obtenu l'accord de l'architecte du syndicat secondaire ou du syndicat principal.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du syndic et de l'architecte du syndicat secondaire ou du syndicat principal, celui-ci devant être convoqué en vue de leur réception.

En cas de non-conformité, les travaux nécessités et prescrits par ordre de service de l'architecte, notifié par lettre recommandée simple, devront être accomplis dans un délai maximum de six mois.

Le propriétaire des lots à usage de station-service aura le droit de faire, à toute époque, tous travaux d'entretien, remplacements, modernisation et toutes transformations dans son lot, ainsi que dans les zones de jouissance y attachées (fonds et tréfonds) et dans les parties communes traversées par les canalisations desservant son lot, mais, dans ce dernier cas, sous le contrôle de l'architecte du syndicat secondaire ou du syndicat principal.

Les travaux ainsi effectués dans les parties communes par le propriétaire des lots à usage de station-service devront être conduits de la manière la moins gênante pour les utilisateurs et avec la plus grande célérité. D'autre part, il pourra aménager en sous-sol et à tous emplacements prévus à cet effet, des cuves à essence, ou tous autres carburants ou liquides. Il aura le droit de poser des événements d'évacuation des gaz et vapeurs selon les normes et prescriptions habituelles en la matière.

C – Sécurité – Salubrité

Les copropriétaires de locaux à usage commercial ou de bureaux, recevant du public devront :

- S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, de ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations ;

- Installer et maintenir en bon état des extincteurs à incendie, d'un type agréé par l'organisme chargé d'assurer l'activité des centres commerciaux de manière à toujours respecter la réglementation en vigueur ;

- Utiliser pour l'évacuation de tous déchets et détritres de leurs locaux uniquement les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements, ou à défaut par le syndicat secondaire de la résidence ou par le syndicat principal ;
- Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien seront faits aux heures fixées par l'organisme chargé d'assurer l'activité des centres commerciaux, de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle ;

D – Jouissance

Les copropriétaires ou occupants du Centre Commercial Principal exerçant exclusivement une activité commerciale devront conserver leurs locaux ouverts et éclairés pendant l'horaire d'ouverture officielle dudit centre commercial tel qu'il est défini par l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre.

E – Dispositions diverses

1/ Les lots numéros 45 951 à 45 959 inclus dans la galerie centrale dite « MALL » du Centre commercial principal seront utilisés pour l'exercice de commerce compatible avec l'activité du centre commercial.

L'exploitation principale de ces commerces devra être exercée au moyen d'un kiosque ou autres constructions amovibles dont les conditions techniques et esthétiques d'établissement devront être soumises à l'autorisation de l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial principal.

Elle pourra l'être aussi dans les mêmes conditions au moyen d'appareils automatiques de distribution.

2/ Dans le but d'assurer un bon fonctionnement ainsi qu'un certain équilibre entre les commerces exercés dans le centre commercial principal à vocation régionale et ce dans l'intérêt des consommateurs et pour y mener une saine et nécessaire concurrence, tout exploitant d'un local commercial, à l'exclusion des locaux situés au niveaux 144,45 et 147,52, devra adhérer obligatoirement et maintenir son adhésion à l'organisme chargé de l'activité du centre commercial principal.

Chapitre 2 Concernant les tranches A1 à A7 provenant des deux modificatifs des 30 juin 1967 et du 29 avril

1968.

Section 1 Apports du modificatif du 30 juin 1967 concernant les tranches A1 à A7

I-PARTIES COMMUNES et PARTIES PRIVATIVES.

1°) Parties communes

Les parties communes comprendront toutes les parties de chaque tranche qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local commercial ou professionnel et de ses dépendances, d'un magasin ou d'un appartement, etc... et notamment:

Les voies de circulation à l'intérieur de chaque tranche ;

Les parkings qui devront être exclusivement réservés aux usagers extérieurs du centre commercial principal à vocation régionale ;

Les postes d'eau froide, les bouches d'incendie, détecteurs d'incendie, branchements d'égouts et les gaines techniques de chaque tranche ;

Les fondations, les gros murs des façades, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les divers locaux communs, les coffres, gaines et têtes de cheminées ; les tuyaux de ventilation des water-closets, et sanitaires ; les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons et terrasses, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires, ainsi que les devantures et vitrines des magasins qui sont propriété privée).

Les poutres et solives des planchers et le hourdi et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voûtes ;

La toiture et la charpente, à l'exception des terrasses privatives ainsi qu'à l'exception des parties vitrées, chassiss, tabatières, ou lucarnes, disposés directement sur les parties affectées privativement (dont l'entretien restera à la charge des attributaires de ces parties) ;

Les vestibules d'accès ;

Les escaliers, leurs cages et les paliers ;

Les ascenseurs, escalators, monte-charges, et les rampes d'accès aux sous-sols, leurs cages, ensemble tout ce qui peut les garnir ;

Les couloirs et les dégagements des sous-sols ; les locaux à usage de chauffage central et servant à la distribution d'eau chaude, le mécanisme (chaudières, tuyauteries, canalisations,...) servant au chauffage et à la distribution d'eau chaude. Les locaux affectés au mécanisme des ascenseurs et des escalators ainsi que leurs machineries ;

L'emplacement des compteurs généraux et des branchements d'égout ;

Les locaux à l'usage de tous les copropriétaires de chaque tranche (salle sociale, cafétéria du personnel, centre social, bureau de direction et d'exploitation du centre commercial) ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les tuyaux du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, et de distribution d'eau chaude et froide (sauf toutefois, les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci) ;

Les couloirs de livraison, le trottoir situé autour du bâtiment, à l'extérieur ;

La galerie centrale dite « Mall », à l'exception des emplacements qui en seront distraits pour former des lots privatifs ; Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2° - Parties privatives

Les parties privatives d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux, constituant ce local :

Les sols, parquets, carrelages, moquettes, etc... avec éventuellement les lambourrages, mais non les solivages qui sont choses communes.

Les cloisons intérieures, mais non les gros murs et ceux de refend qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux locaux est mitoyenne.

Les plafonds en plâtre et leur lattis, les corniches, les staffs, les enduits intérieurs en plâtre et tous revêtements intérieurs, (marbres, faïences, fibres, etc...).

Les menuiseries intérieures y compris les portes palières ;

Les menuiseries extérieures y compris les volets, les persiennes, les rideaux roulants.

Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, terrasses, grilles, abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires.

Les devantures et vitrines des magasins ;

Les appareils sanitaires ;

Les compteurs divisionnaires ;
L'installation électrique de chaque local depuis le secteur ;
Les sonneries et installations téléphoniques ;
Les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.
Les vitrages, glaces, miroirs, châssis.
La peinture des choses privées, les papiers, tentures et décors
Et d'une façon générale tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

II USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

1°) Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires aura le libre usage des parties communes générales suivant leur destination à la condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires de la tranche et avec les conditions particulières suivantes :

Aucun des copropriétaires ou occupants ne devra utiliser et ne devra laisser utiliser par quiconque aucune des parties communes :

galeries, trottoirs, couloirs, etc... pour faire aucun déballage, ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations, pour distribuer tous prospectus, effectuer des ventes à la criée, etc...

Il ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs ou ouvriers que par les accès ou ascenseurs spécialement affectés à cet effet, à l'exception bien entendu des lots qui ne sont pas desservis par ces accès.

La manutention des marchandises sur les parties communes autres que les aires de réception ne pourra se faire qu'avec l'accord de l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial et aux heures fixées par celui-ci.

Le copropriétaire ou l'occupant ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, etc... sur les façades ou sur les parties communes sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial.

Cette autorisation à défaut de durée déterminée précisée conservera un caractère précaire et révocable.

Il devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation de l'architecte du syndicat secondaire de la tranche ou de la société appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du centre commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement.

Les enseignes ne pourront en aucun cas être placées sur les surfaces communes ou sur le toit, être au néon ou encore de type clignotant.

Elles devront être proportionnées à l'importance des vitrines.

Le copropriétaire ou l'occupant ainsi que son personnel ne pourront faire usage des parkings dépendant du centre commercial qui resteront exclusivement réservés à la clientèle en vue de favoriser au maximum la prospérité du centre.

La réglementation de cet usage pourra être confiée à l'organisme chargé de coordonner l'activité du centre commercial.

Le stationnement des voitures fournisseurs aura lieu sur les emplacements réservés à cet usage aux heures éventuellement réglementées.

Les escaliers, escalators, monte-charge, seront exclusivement réservés à l'usage des lots qu'ils desservent.

2°) Usage des parties privées

Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement le droit de jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des copropriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves et conditions particulières ci-après formulées :

Les divers copropriétaires des locaux ou leurs occupants devront exécuter les travaux d'aménagement sous le contrôle de l'architecte du syndicat secondaire de la tranche ou de la société de manière à ce que la conception, l'esthétique, l'harmonie générale, la sécurité du centre commercial soient sauvegardés.

Ils devront faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents pour lesquels ils avaient obtenu l'accord de l'architecte du syndicat secondaire, de la tranche ou de la société.

Si les travaux touchent au gros oeuvre à recourir obligatoirement à l'entreprise du syndicat secondaire, de la tranche ou de la société.

Ils ne devront pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou débris, ne pas les utiliser comme dépôts de matériaux de construction ni pour les sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du syndicat secondaire de la tranche ou de la société.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du syndicat secondaire, de la tranche ou de la société ; celui-ci devant être convoqué en vue de leur réception.

En cas de non conformité, les travaux nécessaires, et prescrits par ordre de service de l'architecte, notifiés par simple lettre recommandée devront être accomplis dans un délai maximum de trois ans.

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de ventes au rabais, soldes massifs, liquidations de stock en ventes aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers (fermeture de magasin, faillite, ou autre); le copropriétaire ou l'occupant du local conservant uniquement la possibilité d'effectuer des soldes normaux dans les limites d'usage et uniquement aux périodes retenues par la majorité des copropriétaires de chaque tranche.

Les divers copropriétaires des locaux ou leurs occupants ne devront utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de ces locaux, ni utiliser également aucun appareil électrique, ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Ils ne pourront charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute devront s'assurer de ce poids auprès de l'architecte du syndicat secondaire, de la tranche ou de la société.

Ils ne pourront installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine autres que de bureau ou mécanographiques ; après autorisation si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres copropriétaires ou occupants ils seront tenus de prendre immédiatement toutes mesures nécessaires en vue de supprimer la cause du trouble.

Ils devront s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; ils devront prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables, s'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

Ils devront installer et maintenir en bon état des extincteurs à incendie, d'un type agréé par l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial de manière à toujours respecter la réglementation en vigueur.

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien seront faits aux heures fixées par l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial, de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle.

Ils devront utiliser pour l'évacuation de tous déchets et débris de leurs locaux uniquement les récipients qui pourraient être prescrits, par la commune, les règlements, ou à défaut par le syndicat secondaire de la tranche ou la société.

En cas d'installation par le syndicat secondaire de la tranche ou de la société d'une antenne centrale de radio et de télévision, aucune antenne individuelle ne sera admise à l'extérieur des locaux privés.

Les lots numéros 45.951 à 45.959 inclus de la galerie centrale dite "Mall" seront utilisés pour l'exercice de commerces compatibles avec l'activité du centre commercial.

L'exploitation principale de ces commerces devra être exercée au moyen d'un kiosque ou d'autres constructions amovibles dont les conditions techniques et esthétiques d'établissement devront être soumises à l'autorisation de l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial.

Elle pourra l'être aussi et dans les mêmes conditions au moyen d'appareils automatiques de distribution.

Section 2 Apport du modificatif du 29 avril 1968 concernant la Tranche A 7

I - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1°)- Parties communes

Les parties communes comprendront toutes les parties de la tranche qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local commercial ou professionnel et de ses dépendances, d'un magasin ou d'un appartement, etc... et notamment:

- Les voies de circulation à l'intérieur de la tranche;
 - Les parkings qui devront être exclusivement réservés aux usagers extérieurs du centre commercial principal à vocation régionale ;
 - Les postes d'eau froide, les bouches d'incendie, détecteurs d'incendie; branchements d'égouts et gaines techniques situés dans les parties communes, les événements d'évacuation de gaz et vapeurs ;
 - Les fondations, les gros murs de façades, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les divers locaux communs, les coffres, gaines et têtes de cheminée, les tuyaux de ventilation des water-closets et sanitaires (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci) les ornements des façades (non compris les devantures, vitrines et enseignes des magasins qui sont propriété privée) ;
 - Les poutres et solives des planchers et le hourdis et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voûtes ;
 - La toiture et la charpente à l'exception des terrasses privées ainsi qu'à l'exception des parties vitrées: chassis, tabatières ou lucarnes disposés directement sur les parties affectées privativement (dont l'entretien restera à la charge des tributaires de ces parties) ;
 - Les vestibules d'accès, les escaliers, leur cage, les paliers, les rampes d'accès, leur cage, ensemble tout ce qui peut garnir mais seulement dans la mesure où ils relient des parties communes ;
 - Les ascenseurs, les escalators, et les monte-charge qui se trouvent dans les parties communes, les locaux et matériel à usage de production de calories et de frigorifiques et servant à la distribution d'eau chaude et de fluide froid; les locaux affectés au mécanisme des ascenseurs, escalators et monte-charge qui se trouvent dans les parties communes ainsi que leurs machineries ;
 - L'emplacement des compteurs généraux et des branchements d'égout ;
 - Les locaux à l'usage de tous les copropriétaires ou occupants de la tranche (salle sociale, cafétéria du personnel, centre social, bureaux de direction et d'exploitation du centre commercial) ;
 - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
 - Les tuyaux du tout-à-l'égout, les drains ;
 - Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, et d'électricité de distribution d'eau, chaude et froide et de chauffage (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci) ;
 - Les couloirs de livraison, le trottoir situé autour du bâtiment extérieur ;
 - La galerie centrale dite "Mall" à l'exception des emplacements qui en seront distraits pour former des lots privés et qui figurent au plan annexé à la minute du règlement de copropriété dressé le trente juin mil neuf cent soixante-sept ;
- Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2°) Parties privées

Les parties privées d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant ce local :

Les sols, parquets, carrelages, moquettes, etc ... avec éventuellement les lambourrages mais non les solivages qui sont choses communes.

Les cloisons intérieures et les refends non porteurs mais non les gros murs qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux locaux est mitoyenne.

Les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs les enduits intérieurs en plâtre, tous revêtements intérieurs, (marbres, Patience, fibres, etc...)

Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée des lots privés ;

Les menuiseries extérieures y compris les volets, les persiennes, les rideaux roulants ;

Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, terrasses à l'exception des parties de terrasses qui ne constituent pas des parties privées; grilles, abat jour, jalousie, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires ;

Les devantures, vitrines, enseignes et portes d'accès des magasins ;

Les appareils sanitaires situés à l'intérieur des locaux privés ;

Les compteurs divisionnaires non compris ceux qui servent aux parties communes ;

L'installation électrique de chaque local depuis le secteur ;

Les sonneries et installations téléphoniques ;

Les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits ;

Les canalisations à usage privé, les colonnes montantes d'usage privé se trouvant à l'intérieur des locaux privés;

Les vitrages, glaces, miroirs, chassis ;

La peinture des choses privées, les papiers, tentures et décors.

Et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

II.- USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

1°) Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires ou occupants aura le libre usage des parties communes suivant leur destination à la condition de ne pas faire obstacle au droit des autres copropriétaires ou occupants de la tranche et avec les conditions particulières suivantes :

Aucun des copropriétaires ou occupants ne devra utiliser ou ne devra laisser utiliser par quiconque aucune des parties communes : galerie, trottoirs, couloirs, etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs machines distributives, kiosques ou autres installations, pour distribuer tous prospectus, effectuer des ventes à la criée, etc...

Il ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs ou ouvriers que par les accès ou ascenseurs spécialement affectés à cet effet à l'exception bien entendu des lots qui ne sont pas desservis par ces accès.

La manutention des marchandises sur les parties communes autres que les aires de réception ne pourra se faire qu'avec l'accord de l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial et aux heures fixées par celui-ci.

Le copropriétaire ou l'occupant ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, etc... sur les façades ou sur les parties communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial sauf en ce qui concerne le cinéma qui aura le droit d'afficher uniquement ses programmes aux emplacements prévus à cet effet par ledit organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial.

Cette autorisation à défaut de durée déterminée précisera un caractère précaire et révocable.

Il devra obtenir pour toutes enseignes quel que soit leur emplacement l'autorisation écrite de l'architecte du syndicat ou du syndicat secondaire de la tranche ou de la société appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du centre commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement.

Les enseignes ne pourront en aucun cas être de type clignotant.

Elles ne pourront pas être fixées sur les parties extérieures. Toutefois les copropriétaires ou exploitants des lots ayant un accès clientèle direct avec l'extérieur pourront les fixer notamment sur les murs extérieurs, rebords de dalles communes au-dessus des entrées et rampes, également sur les terrasses privatives mais dans ce dernier cas sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, elles ne pourront en aucun cas être placées sur les parkings, trottoirs, espaces verts.

Le copropriétaire exploitant ou, s'il n'exploite pas directement, l'occupant ainsi que son personnel ne pourra faire usage des parkings dépendant du centre commercial qui resteront exclusivement réservés à la clientèle en vue de favoriser au maximum la prospérité du centre.

Il s'engage à cet effet à fournir au syndicat secondaire de la tranche ou à la société l'indication des propriétaires, la marque et les numéros des véhicules pouvant lui appartenir ainsi qu'à son personnel.

Cette liste devra être en permanence tenue à jour.

Une simple présence d'un véhicule appartenant au copropriétaire, à l'occupant ou à un membre de son personnel autorisera le syndicat secondaire de la tranche ou tant que le présent règlement servira de règlement de jouissance, la collectivité des porteurs d'actions de ladite tranche, à faire déplacer, remorquer ou enlever ledit véhicule par toute entreprise de son choix et à le faire entreposer dans tout garage, aux frais, risques et périls du contrevenant.

La réglementation de l'usage du parking pourra être confiée à un organisme chargé d'assurer son contrôle.

Le stationnement des véhicules des fournisseurs aura lieu sur les emplacements réservés à cet usage.

Les escaliers, escalators, les ascenseurs et monte-charge seront exclusivement réservés à l'usage des lots qu'ils desservent.

Dans le cas où des fuites par infiltrations d'eau se produiraient dans les terrasses (ou dans la dalle du parking en ce qui concerne les lots à usage de station-service) le propriétaire du lot ou des lots concernés avertira le copropriétaire d'avoir à faire procéder aux réparations nécessaires dans les huit jours suivants, compte tenu des conséquences que ces fuites ou infiltrations pourront avoir, le copropriétaire du ou des lots concernés pourra en cas de non réparation dans le délai de huitaine précité, faire effectuer, s'il le juge utile, cette réparation par une entreprise de son choix mais de préférence par l'entreprise de la société anonyme immobilière de construction et aux frais de la copropriété ou de la société. .

2°) Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit de jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des copropriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination sauf l'effet des réserves et conditions particulières ci-après formulées.

Il pourra être exploité un commerce de station service garage.

Ce ou ces lots exploités à cet usage devront être munis d'un compteur d'eau divisionnaire.

Les divers copropriétaires des locaux ou leurs occupants devront exécuter les travaux d'aménagement sous le contrôle de l'architecte du syndicat ou du syndicat secondaire de la tranche ou de la société de manière à ce que la conception, l'esthétique, l'harmonie générale, la sécurité du centre commercial soient sauvegardés.

Ils devront faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents pour lesquels ils avaient obtenu l'accord de l'architecte du syndicat ou du syndicat secondaire de la tranche ou de la société.

Si les travaux touchent au gros oeuvre, ils devront recourir obligatoirement à l'entreprise du syndicat ou du syndicat secondaire de la tranche ou de la société. Ils ne devront pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détrit, ne pas les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du syndicat ou du syndicat secondaire de la tranche ou de la société. Les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du syndicat ou du syndicat secondaire de la tranche ou de la société, celui-ci devra être convoqué en vue de leur réception.

En cas de non conformité, les travaux nécessités et prescrits par ordre de service de l'architecte, notifié par simple lettre recommandée devront être accomplis dans un délai maximum de six mois.

En ce qui concerne les travaux, le propriétaire des lots prévus à usage de station-service aura le droit de faire, à toute époque, tous travaux d'entretien, remplacements, modernisations et toutes transformations dans son lot, ainsi que dans les zones de jouissance y attachées (fonds et tréfonds) et dans les parties communes traversées par les canalisations desservant son lot, mais dans ce dernier cas sous le contrôle de l'architecte de la société ou de la copropriété.

Les travaux ainsi effectués dans les parties communes par le propriétaire des lots prévus à usage de station-service devront être conduits de la manière la moins gênante pour les utilisateurs et avec la plus grande célérité. D'autre part, il pourra aménager en sous-sol et à tous emplacements prévus à cet effet, des cuves à essence ou à tous autres carburants ou liquides. Il aura le droit de poser des évènements d'évacuation des gaz et vapeurs selon les normes et prescriptions habituelles en la matière.

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de ventes au rabais, soldes massifs, liquidation de stocks, ou vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers : fermeture de magasins ou autres, le copropriétaire ou l'occupant du local conservant uniquement la possibilité d'effectuer les soldes normaux dans les limites d'usage et uniquement aux périodes retenues par l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial.

Les divers copropriétaires des locaux ou leurs occupants ne devront utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de ces locaux, ni utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Ils ne pourront charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute devront s'assurer de ce poids auprès de l'architecte du syndicat ou du syndicat secondaire.

Ils ne pourront installer dans les locaux aucun moteur ou machine dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres copropriétaires ou occupants.

Ils devront s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres; ils devront prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables, s'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations; cependant par dérogation expresse à ce qui a été dit ci-dessus et sous réserve des autorisations administratives et des sécurités nécessaires, les actionnaires ou les copropriétaires devront supporter les inconvénients de l'exploitation dans la tranche d'un fonds de commerce de station-service.

Ils devront installer et maintenir en bon état des extincteurs à incendie d'un type agréé par le syndicat ou le syndicat secondaire de la tranche ou de la société de manière à toujours respecter la réglementation en vigueur.

Ils devront utiliser pour l'évacuation de tous déchets et détritres de leurs locaux uniquement les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou à défaut par le syndicat secondaire de la tranche ou, tant que le présent règlement restera un règlement de jouissance, la collectivité des porteurs d'actions de ladite tranche.

En cas d'installation par le syndicat secondaire de la tranche ou de la société d'une antenne centrale de radio et de télévision, aucune antenne individuelle ne sera admise à l'extérieur des locaux privatifs.

Les lots numéros 45 951 à 45 959 inclus de la galerie centrale dite "Mall" seront utilisés pour l'exercice de commerces compatibles avec l'activité du centre commercial.

L'exploitation principale de ces commerces devra être exercée au moyen d'un kiosque ou d'autres constructions amovibles dont les conditions techniques et esthétiques d'établissement devront être soumises à l'autorisation de l'architecte du syndicat ou du syndicat secondaire de la tranche ou de la société.

Elle pourra l'être aussi dans les mêmes conditions au moyen d'appareils automatiques de distribution.

REPARTITION DES CHARGES de la TRANCHE dite "A 7"

Les charges d'entretien de la tranche dite "A 7" seront réparties de la manière suivante:

1°- CHARGES DE LA COPROPRRIETE GENERALE :

-répartition au prorata des millièmes de copropriété.

2°- CHARGES PROPRES A LA TRANCHE "A 7" :

A) charges d'entretien et de gestion des parties communes

Répartition à la surface des lots avec application de la pondération ci-après:

Principe de pondération :

-lots au niveau du sous sol (131,50)

-lots au niveau du rez-de-chaussée bas (135)

-lots au niveau du rez-de-chaussée haut (140)

Surface des lots pondérés à un.

Sauf pour les lots 45 960 à 45 981 pondérés à zéro cinquante.

-Lots situés au dessus des deux Malls (donc niveau 144,80 et 147,50) c'est-à-dire le dernier étage de deux grands magasins, pondérés à zéro cinquante.

Sauf les lots terrasses, pondérés à zéro zéro cinq.

Répartition :

-Lots niveau sous sol : pondération un numéro 45 001 à 45 013

-Lots niveau rez de chaussée bas: pondération un,

Numéros 45 014 à 45 455,

Numéros 45 951 à 45 955

-Lots niveau rez de chaussée bas : pondération zéro cinquante

Numéros 45 960 à 45 981.

-Lots niveau rez de chaussée haut: pondération un

Numéros 45 456 à 45 627

Un/tiers du lot numéro 45 628,

Numéros 45 629 à 45 675,

Numéros 45 678 à 45 850 et 45 956 à 45 959

-Lots niveau premier et deuxième étage : pondération zéro cinquante

Un tiers du lot numéro 45 628

Numéros 45 851 à 45 883

Numéros 45 911 a 45 914 total en deux niveaux ,

Numéros 45 916 à 45 947

-Lots terrasses: pondération zéro zéro cinq,

Un tiers du lot numéro 45 628,

Numéro 45 676,

Numéro 45 677,

Numéros 45 884 à 45 910

Numéro 45 915,

B) Charges de chauffage et de climatisation pour les parties privatives de la tranche « A 7 »:

Répartition à la surface des lots, dans la mesure où elle correspond à des locaux clos (par conséquent les lots terrasses et les parties non closes des lots constituant la station-service ne paient pas de charge de chauffage et de climatisation).

Les ensembles de lots clos et contigus exploités par une seule personne physique ou morale et dont la superficie est égale ou supérieure à dix mille mètres carrés, sont pondérés à zéro soixante quinze, sous réserve que cet ensemble soit alimenté par un branchement unique de fluide chaud et de fluide froid, portant au minimum sur une puissance correspondant à la totalité de cette surface.

DISPOSITIONS SPECIALES CONCERNANT LA TRANCHE DITE "A 7"

PLAN D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DU CENTRE

Compte tenu du fait que les exploitants des magasins et boutiques font partie d'un centre commercial à vocation régionale dont le bon fonctionnement est lié à un certain équilibre entre les commerces, équilibre susceptible de créer dans l'intérêt de la clientèle une nécessaire et saine concurrence, chaque copropriétaire devra respecter ou faire respecter par son

ou ses locataires, la nature, la localisation et la surface des commerces prévus pour son ou ses lots par le plan d'aménagement commercial du centre tel qu'il sera défini en annexe dans son contrat de souscription par l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial.

Dans le cas où un copropriétaire aurait loué son local, il s'engage à refuser à son locataire l'autorisation de modifier la nature du commerce telle que celle-ci avait été définie à la signature du bail.

HORAIRES

Les copropriétaires ou occupants exerçant exclusivement une activité commerciale devront conserver les locaux ouverts et éclairés pendant l'horaire d'ouverture officielle du centre commercial tel qu'il sera défini par l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre.

ORGANISME CHARGE D'ASSURER L'ACTIVITE DU CENTRE COMMERCIAL

Dans le but d'assurer un bon fonctionnement ainsi qu'un certain équilibre entre les commerces exercés dans le centre commercial à vocation régionale et ce, dans l'intérêt des consommateurs et pour y mener une saine et nécessaire concurrence, tout exploitant d'un local commercial à l'exclusion des locaux situés aux niveaux 144,45 et 147,52 devra adhérer obligatoirement et maintenir son adhésion à l'organisme chargé d'assurer l'activité du centre commercial sus énoncé.

LOCATION

Tout copropriétaire qui constituera une location de tout ou partie de ses lots ou autorisera un tiers à les occuper devra donner connaissance au bénéficiaire de tous les règlements de copropriété et modificatifs pouvant s'appliquer à son lot ainsi que tous règlements et dispositions intérieures concernant la présente tranche et l'obliger à en exécuter les prescriptions.

SEPTIEME PARTIE FORMALITES

ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

Le présent règlement aura désormais force de loi entre les copropriétaires actuels et ceux futurs.
Par suite, ce règlement se substitue purement et simplement au règlement originaire et à ses modificatifs éventuels.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte portant adaptation de règlement de copropriété a été publié au 1er Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 27 décembre 2005 (volume 2005 P N° 8361) et cette publication a été effectuée au droit fixe.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Thibault GALLO-LAVALLEE, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

