

91

10 JUIN 1982

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

S.C.I. LES PLACES DES SEPT MARES

BATIMENTS SM4 - SM 11 602

8/17 Rue de Brié

S.C.P. Michel SORLIN et Jean TETART

NOTAIRES ASSOCIÉS

78450 VILLEPREUX

Tel: 01.30.80.81.00

PARDEVANT Maître Michel SOPLIN, soussigné, notaire associé de la Société "Michel SOPLIN et Jean TETAPÉ, notaires associés" Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à VILLEPREUX (Yvelines) 15 rue Pasteur.

A COMPARU :

Monsieur Guy PLANADEVALL, Directeur Général de Société, demeurant à PARIS (dix septième arrondissement) 88 bis rue Jouffroy.

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société Civile Immobilière dénommée "LES PLACES DES SEPT MARES" au capital de CINQ CENTS MILLE FRANCS, dont le siège social est à PARIS (dix septième arrondissement) 88 Bis rue Jouffroy,

Ladite société régie notamment par le Titre Ier de la loi 71-519 du 16 Juillet 1971 a été constituée pour une durée de trente années aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du onze juillet mil neuf cent soixante dix sept, enregistré à la RECEPTION PRINCIPALE DES IMPOTS PARIS 17ème, LA PLAINE MONCEAU le cinq août mil neuf cent soixante dix sept, bureau 508 case 4 aux droits de deux cent vingt francs.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes, par Monsieur Jacques Marcel Jules RIBOUD, ingénieur, demeurant à PARIS (seizième arrondissement) 14 Avenue Georges Mandel, aux termes d'un acte reçu par Me SOPLIN, notaire associé soussigné, le trente octobre _____ mil neuf cent quatre vingt _____

Monsieur Jacques RIBOUD ayant lui-même agi en sa qualité de gérant unique de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes de l'article 17 des statuts sus-énoncés de ladite société et ayant tous pouvoirs avec faculté de déléguer, aux termes desdits statuts.

LEQUEL, es-qualités, préalablement à l'état descriptif de division et règlement de copropriété concernant un ensemble immobilier en cours d'édification, sur les terrains _____ ci-après désignés, par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES", a exposé ce qui suit :

E X P O S E . -

TERRAINS APPARTENANT A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
"LES PLACES DES SEPT MARS". -

• Leditte Société Civile Immobilière est notamment propriétaire d'un terrain situé commune de MAUREPAS (Yvelines) cadastré section AD numéro 5, lieudit "L'Etang des Bessières", d'une superficie de vingt mille cinq cent soixante et onze mètres carrés (20 571 m²) et section AD numéro 4, même lieu dit, pour une superficie de cinq mille cent vingt quatre mètres carrés (5 124 m²), au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de la Société Civile d'Aménagement des Yvelines (par abréviation S. I. A. Y.) Société Civile au capital de DEUX MILLIONS DE FRANCS, dont le siège est à PARIS (dix septième arrondissement), 88 bis rue Jouffroy, aux termes d'un acte reçu par Maître SORLIN notaire associé à VILLEPREUX, le trente mars mil neuf cent soixante dix neuf, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, le vingt quatre avril mil neuf cent soixante dix neuf, volume 191 numéro 5.

- B -

CAHIER DES CHARGES GENERAL ETABLI PAR LA SOCIETE
IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES

Aux termes d'un acte reçu par Maître TRIBIERGE, notaire à PARIS et Maître SORLIN, notaire associé à VILLEPREUX, le vingt cinq mai mil neuf cent soixante sept, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, le dix neuf juillet mil neuf cent soixante sept, volume 5.507 numéro 1, il a été établi :

a) Le cahier des charges général concernant divers terrains appartenant à la SOCIETE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES, sur les communes de la VERRIERE, MAUREPAS et ELANCOURT, d'une superficie de cent cinquante trois hectares vingt et un ares soixante sept centiares, en ce compris le terrain désigné ci-dessus vendu à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES PLACES DES SEPT MARS".

Ce cahier des charges devant s'appliquer également à des parcelles de terrains contiguës pouvant être acquises par la suite, nécessaires à l'implantation des constructions figurant dans l'ensemble immobilier envisagé par ledite Société conformément à l'accord préalable qui lui a été accordé.

Ledit cahier des charges comprenant :

1°) Les travaux à la charge de la SOCIETE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES sur lesdits terrains, savoir :

- aménagement, mise en état de viabilité, et d'équipement des voies principales.

• - aménagement et équipement des réseaux primaires et secondaires destinés :

- . à la distribution d'eau potable,
- . à l'évacuation des eaux usées,
- . à l'évacuation des eaux pluviales,
- . à la distribution de l'électricité,
- . à la distribution du gaz,
- . à l'éclairage public,
- . au téléphone.

Les parcelles composant cet ensemble immobilier étant grevées de toutes les servitudes nécessaires pour permettre la réalisation de ces travaux, et notamment pour le passage de toutes canalisations.

2°) Les droits et obligations des sociétés constructrices (travaux à leur charge, utilisation des voies).

3°) Le sort des voies, réseaux et ouvrages collectifs etc...

b) Les statuts de l'Association Syndicale ayant pour objet :

L'aménagement et l'entretien des ouvrages communs à l'ensemble immobilier, devant être édifié sur un ensemble de terrains situés sur les communes de MAUREPAS, LA VERRIERE et ELANCCOURT.

Le terrain ci-dessus désigné acquis par la S.C.I. "LES PLACES DES SEPT MARES" aux termes de l'acte de vente sus-énoncé est incorporé de plein droit à l'ensemble régi par ledit cahier des charges, conformément aux stipulations de celui-ci.

- C -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CAHIER DES CHARGES PARTICULIER

Aux termes d'un acte reçu par Maître SORLIN, notaire associé soussigné, le vingt cinq novembre mil neuf cent quatre vingt, dont une expédition sera publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET avant les présentes, il a été procédé par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" :

1°) A la division du terrain sus-désigné, cadastré à l'origine section AD numéro 5.

2°) A l'établissement du cahier des charges de l'ensemble immobilier, s'appliquant tant à la parcelle cadastrée section AD numéro 5, qu'à celle cadastrée section AD numéro 4.

Il résulte notamment de cet acte :

a) que le terrain ci-dessus désigné dépend d'un plus grand ensemble de terrains d'une superficie totale de cent cinquante trois hectares, vingt et un ares soixante sept centiares situé sur la commune de MAUREPAS, LA VERRIERE et d'ELANCCOURT et ont fait l'objet du cahier des charges sus-énoncé, reçu par Maître TRIBIERGE, notaire à PARIS.

Ces terrains sont destinés à la réalisation d'un important ensemble immobilier à usage principal d'habitation devant comprendre tous les éléments d'équipement nécessaires à son utilisation et à son fonctionnement, et devant être réalisé soit par la SOCIETE IMMOBILIERE d'AMENAGEMENT DES YVELINES, soit par tout autre société, à laquelle une partie desdits terrains faisant l'objet dudit cahier des charges général serait cédée, en vue de l'édification des constructions.

Ce cahier des charges général contient notamment :

- la définition des travaux à la charge de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES,
- la définition des droits et obligations des constructeurs,
- les règles concernant les voies, réseaux et ouvrages collectifs,
- et les statuts d'une Association Syndicale Libre dite "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE VERRIERE MAUREPAS".

b) que le terrain ci-dessus désigné s'est trouvé incorporé de plein droit à l'ensemble régi par le cahier des charges sus-énoncé, conformément aux stipulations de celui-ci.

c) qu'aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines en date du vingt deux décembre mil neuf cent soixante seize sous le numéro 75.6.31169 un permis de construire concernant quatre vingt neuf logements (89) et trois cent un logements (301) à édifier sur un terrain sis à MAUREPAS, lieudit "Les Sept Mares" et "Le Bois de Nogent" a été accordé à la S.I.A.F.

d) qu'aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines en date du seize octobre mil neuf cent soixante dix huit sous le numéro 75.6.31169/2 le transfert partiel du permis sus-énoncé portant sur trois cent un (301) logements à édifier à MAUREPAS a été accordé à la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES".

e) Qu'aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines en date du 12 septembre 1980 numéro 78.0.31143 2, le permis de construire sus-visé a fait l'objet d'un permis modificatif ; cette modification autorisant notamment la construction de boutiques,

f) Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines, délivré à la S.C.I. LES PLACES DES SEPT MAPES, le 25 février 1980 numéro 78.9.12974, le permis de construire un immeuble de 7 étages concernant 55 logements à édifier sur partie des terrains sus-désignés,

g) et qu'aux termes dudit cahier des charges particulier, il a été stipulé les dispositions suivantes littéralement rapportées :

- I -

A°) DESIGNATION GENERALE DE L'ASSIETTE FONCIERE.-

Les bâtiments faisant l'objet du permis de construire sus-énoncé seront édifiés sur une partie des terrains ci-dessus désignés, cadastrés section AD numéros 4 et 5 d'une superficie totale de deux hectares cinq ares soixante et onze centiares (2 ha 05 a 71 ca).

B°) RAPPEL DE TEXTES (Servitudes).-

1°) Aux termes de la vente consentie par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT DES YVELINES, au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE " L'OREE DU BOIS ", d'un terrain sis à MAUREPAS, d'une superficie de six mille deux cent quatre vingt seize mètres carrés (6 296 m²), cadastré section AD numéros 6 - 7 - 8 - (ancienne parcelle cadastrée section AD numéro 5), reçue par Maître SOPLIN, notaire associé à VILLEPREUX, le trente mars mil neuf cent soixante dix neuf, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET le vingt quatre Avril mil neuf cent soixante dix neuf, volume 191 n° 4, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

CONSTITUTION DE SERVITUDES :

L'immeuble présentement vendu (cadastré section AD n° 5, ainsi que celui cadastré section AD nos 4 et 5 appartenant au vendeur et devant faire l'objet de la vente à la S.C.I. "LES PLACES DES SEPT MAPES", sont grevés réciproquement dès à présent, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, savoir :

1°) d'une servitude de raccordement aux réseaux de toutes natures existants ou à créer (voiries, canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, égouts, téléphone, télédistribution, gaz, électricité, etc...) sans que cette énonciation soit limitative, et d'une façon générale de raccordement à tous équipements et aménagements qui sont ou seront implantés de façon aérienne ou sur le sol, et dans le sous-sol desdits immeubles, ainsi que le droit d'utilisation de ces réseaux conformément à leur destination.

2°) D'une servitude de passage, à pieds, en cyclomoteurs, à cheval, avec tous véhicules à moteur, camions ou engins de terrassement, en tout temps et à toute heure, sur toute la voirie et chemins d'accès desdits immeubles, existants ou à créer, pour permettre :

- l'accès aux voies et passages publics ou non publics, existants ou à créer,

- la liaison et la desserte à assurer entre les lots du ou des immeubles à édifier sur les terrains cadastrés section AD numéros 3, 4 et 5,

- l'exécution de tous travaux de construction, de tous travaux d'entretien, de réparation, réfection, de remplacement ou de reconstruction.

Pour les besoins de la publicité foncière, lesdites servitudes sont reprises comme suit :

Nature des servitudes : Droit de se raccorder aux réseaux divers, existants ou à créer, et droit de passage sur la voirie et chemins d'accès existants ou qui seront implantés sur les immeubles cadastrés section AD numéros 3, 4 et 5.

Fonds servants - Fonds dominants : S'agissant de servitudes réciproques, les fonds cadastrés section AD numéro 3 d'une part, et section AD numéros 4 et 5 d'autre part, seront à la fois, fonds servants et fonds dominants.

Durée des servitudes : Perpétuelle au profit des propriétaires successifs des fonds dominants.

Indemnité : Aucune indemnité de quelque sorte que ce soit n'est allouée ou ne sera allouée au titre des servitudes dont s'agit.

L'acquéreur et les propriétaires successifs ou occupants des immeubles dont s'agit ou ensemble immobilier qui seront édifiés sur lesdits terrains, devront supporter, sans indemnité de quelque sorte que ce soit lesdites servitudes, sans pouvoir s'y opposer et sans aucun recours contre le vendeur, quand bien même la durée des travaux excéderait-elle quarante jours ; en contrepartie, ils bénéficieront des servitudes actives, attachées aux mêmes immeubles, ainsi que les membres de leur famille, ayants droit, fournisseurs, visiteurs, employés de maison, sans que cette énonciation soit limitative.

" 2°) Aux termes d'un acte reçu par Me SORLIN, notaire
" associé à VILLEPREUX le neuf Novembre ~~mil~~ neuf cent soixante
" dix neuf, publié au bureau des hypothèques de Rambouillet le
" 14 Décembre 1979, volume 495 n° 6, il a été stipulé ce qui
" suit littéralement rapporté :

" " REPOSE

" " I- etc

" " IV- Réseau de distribution en télévision

" " Le réseau de distribution de la télévision de
" " l'ensemble immobilier à édifier par chacune des socié-
" " tés Civiles Immobilières, comparantes aux présentes, ou
" " ses substituées doit s'effectuer à partir d'une antenne
" " collective qui sera installée sur le bâtiment dénommé
" " "OB2" de l'ensemble actuellement en cours d'édification
" " sur le fonds cadastré section AD numéro 3 appartenant à
" " la Société Civile Immobilière "L'OREE DU BOIS".

" " A cet effet, il sera installé dans la colonne
" " montante, téléphone et télévision du bâtiment "OB2", en
" " sous-sol, une batterie de convertisseurs et d'amplifi-
" " cateurs permettant la distribution de la télévision
" " aux ensembles immobiliers édifiés par chacune des so-
" " ciétés comparantes ou ses substituées.

" " L'alimentation électrique de cette batterie se
" " fera à partir de la colonne montante électrique du bâ-
" " timent "OB2" ; la consommation électrique sera compen-
" " sée au moyen d'un compteur installé dans la copro-
" " priété du bâtiment "OB2".

" " CONSTITUTION DE DROIT D'USAGE

" " Afin de permettre la mise en place du réseau de
" " distribution en télévision de l'ensemble immobilier
" " que se propose d'édifier la S.C.I. "LES PLACES DES
" " SEPT MARES" il est constitué à titre de servitudes
" " réelles et perpétuelles, au profit du fonds cadastré
" " section AD numéros 4 et 5 :

" " Une servitude d'usage et d'utilisation de toutes
" " les installations décrites sous le paragraphe IV de
" " l'exposé qui précède, édifiées ou en cours d'édification
" " par la S.C.I. "L'OREE DU BOIS".

" " En conséquence, les fonds cadastrés section AD
" " numéros 4 et 5 appartenant à la S.C.I. "LES PLACES DES
" " SEPT MARES" bénéficieront également d'une servitude de
" " branchement et de raccordement au réseau de distribu-
" " tion en télévision qui sera installé par la S.C.I.
" " "L'OREE DU BOIS", ainsi que du droit d'utilisation de
" " ce réseau, conformément à sa destination.

" " Pour les besoins de la publicité foncière, il
" " est rappelé ci-dessous la nature de ces servitudes :

" " Nature des servitudes : droit d'usage et d'utili-
" " sation de toutes les installations de télévision, édi-
" " fiées par la S.C.I. "L'OPEE DU BOIS", et servitude de
" " branchement et de raccordement au réseau de distribu-
" " tion en télévision, implanté par ladite société, sur le
" " fonds cadastré section AD numéro 5.

" " Fonds servant : Il s'agit du fonds cadastré sec-
" " tion AD numéro 5 lieudit "L'Etang des Bessières", d'une
" " superficie de six mille deux cent quatre vingt seize
" " mètres carrés (6.296 m2).

" " Fonds dominant : il s'agit des fonds cadastrés
" " section AD :
" " - numéro 4 lieudit "L'Etang des Bessières" d'une super-
" " ficie de cinq mille cent vingt quatre mètre carrés
" " (5.124 m2),
" " - numéro 5 lieudit "L'Etang des Bessières", pour une
" " superficie de vingt mille cinq cent soixante et onze
" " mètres carrés (20.571 m2),
" " appartenant actuellement à la S.C.I. "LES PLACES DES
" " SEPT MARES".

" " Durée de servitudes : perpétuelle au profit des
" " propriétaires et de copropriétaires successifs du
" " fonds dominant.

" " Indemnité : Aucune indemnité de quelque sorte
" " que ce soit n'est allouée ou ne sera allouée au titre
" " de la constitution de servitude dont s'agit.

" " PARTICIPATION AUX DEPENSES

" " Les dépenses consécutives à la consommation élec-
" " trique, la gestion, l'entretien, la remise en état et
" " s'il y a lieu le remplacement de toutes les installa-
" " tions du réseau de distribution en télévision seront
" " supportées, tant par les copropriétaires de l'ensemble
" " immobilier en cours d'édification par la S.C.I. "L'OPEE
" " DU BOIS" que par les copropriétaires ou propriétaires
" " de l'ensemble immobilier qui doit être édifié par la
" " S.C.I. "LES PLACES DES SEPT MARES".

" " La répartition de ces dépenses s'effectuera pro-
" " portionnellement au nombre de logements et de locaux,
" " (cellules commerciales et bureaux) qui seront édifiées
" " sur chacun desdits fonds ; chaque logement ou local
" " étant représenté par une unité.

En vue de l'établissement du présent cahier des charges, Monsieur BOURGNE, géomètre expert à RAMBOUILLET, a établi le onze juin mil neuf cent quatre vingt, un document d'arpentage portant le numéro 468 et concernant la parcelle cadastrée section AD numéro 5 ; il résulte de ce document que ladite parcelle a été supprimée et remplacée par six (6) nouvelles unités foncières cadastrées section AD numéros 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16, et dont la désignation est ci-après reprise.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section AD numéro 4, désignée en tête des présentes, n'est pas concernée par cette division et fera l'objet d'une division future, s'il y a lieu.

- II -

DESIGNATION DES LOTS.-

Commune de MAUREPAS (Yvelines).-

LOT NUMERO UN (1) :

Un terrain sis dite commune, au lieudit "L'Etang des Bessières" cadastré section AD numéros :

| | |
|--|----------------------------|
| - 13 pour six cent quatre vingt huit mètres carrés, ci..... | 688 m ² |
| - 14 pour mille six cent quatre vingt un mètres carrés, ci..... | 1 681 m ² |
| - 15 pour sept cent vingt et un mètres carrés, ci..... | 721 m ² |
| <u>Total</u> : Trois mille quatre vingt dix mètres carrés, ci..... | <u>3 090 m²</u> |

LOT NUMERO DEUX (2) :

Un terrain sis dite commune, au lieudit "L'Etang des Bessières" cadastré section AD numéros :

| | |
|---|--------------------------|
| - 12 pour cinq cent soixante douze mètres carrés, ci..... | <u>572 m²</u> |
|---|--------------------------|

LOT NUMERO TROIS (3) :

Un terrain sis dite commune, au lieudit "L'Etang des Bessières" cadastré section AD numéro :

| | |
|---|----------------------------|
| - 16 pour mille quatre cent soixante dix mètres carrés, ci..... | <u>1 470 m²</u> |
|---|----------------------------|

" LOT NUMERO QUATRE (4) :

" Un terrain sis dite commune, au lieudit "L'Etang des
" Bessières" cadastré section AD numéro :

" - 11° pour quinze mille quatre cent trente
" neuf mètres carrés, ci.....

15 439

" LOT NUMERO CINQ (5) :

" Un terrain sis dite commune, au lieudit "L'Etang des
" Bessières" cadastré section AD numéro :

" - 4 pour cinq mille cent vingt quatre
" mètres carrés, ci.....

5 124

" Un plan parcellaire dressé par Monsieur BOURGNE,
" géomètre expert à RAMBOUILLET est demeuré ci-joint
" et annexé aux présentes après mention, après avoir
" été certifié exact par le représentant de la Société
" Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES".

- III -

" DALLE - PARC A VOITURES SOUTERRAIN.-

" L'ensemble immobilier comprendra une dalle ouverte
" à la circulation publique des piétons exclusivement.

" Sous cette dalle seront aménagés des locaux privatifs
" à usage d'emplacement voiture et dénommé sous le vocable "par
" Kings". La dalle en question et ses accessoires superficiaires
" (s'il en existe) ainsi que ses piliers de soutien seront as-
" similés sur le plan de l'usage et des charges au domaine com-
" mun au même titre que les autres voies de circulation et les
" dispositions du présent cahier des charges relatives à ces
" voies lui seront applicables.

" Les copropriétaires des lots à usage de parkings
" recouverts par la dalle bénéficieront tant sur la partie
" inférieure de celle-ci que sur les piliers de soutien, de
" toutes les servitudes d'appui et d'accrochage nécessaires
" pour assurer l'éclairage et le nettoyage desdits locaux
" et généralement de toutes les servitudes nécessaires pour
" la pose, l'installation et l'entretien de tous les éléments
" d'équipement indispensables à l'utilisation desdits locaux
" conformément à leur destination.

" Ils ne pourront en aucun cas sous peine d'engager
" leur responsabilité personnelle effectuer ou faire effectuer
" des travaux susceptibles de porter atteinte à la solidité
" de la dalle et de ses piliers et autres accessoires su-
" perficielles (s'il en existe).

Les charges d'entretien, de réparation, de reconstruction de la dalle, de ses piliers et autres accessoires superficiaires (s'il en existe), ainsi que les dépenses nécessitées pour l'étanchéité----- (s'il résulte d'un mauvais usage des utilisateurs superficiaires) incomberont à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier régi par le présent cahier des charges et constitueront une dépense de l'union.

Toutefois la participation des copropriétaires des parkings recouverts par la dalle dans ces dépenses sera majorée de vingt cinq pour cent (25 %).

L'union pourra passer avec la municipalité, toutes les conventions qu'elle jugera utiles pour assurer la police de la dalle.

Dans le cas où la ville de MAUREPAS refuserait d'incorporer ladite dalle dans la voirie communale au même titre que les autres voies de circulation, elle demeurera avec ses piliers et autres accessoires superficiaires (s'il en existe), la propriété indivise de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier régi par le présent cahier des charges.

Il est ici fait observer que l'assiette cadastrale de la dalle comprise dans la première tranche de construction projetée par la S. C. I. "LES PLACES DES SEPT MARES", est cadastrée section AD n° 14 ; Il est prévu que la construction de cette dalle ainsi que l'aménagement sous ladite dalle des parkings s'étendent à tout ou partie des tranches de constructions ultérieures.

En conséquence les différentes assiettes foncières devant constituer la dalle sont grevées réciproquement d'une servitude de passage piétonnier, et ce afin d'assurer la liaison entre les différentes tranches de construction.

Le parc souterrain édifié sous chaque partie de la dalle, comprise dans les différentes tranches de construction, étant de la même façon grevé des servitudes réciproques de passage à pieds et en voitures permettant l'utilisation et la desserte de l'ensemble du parc à voitures souterrain.

- IV -

LOGES DE GARDIEN

D'après les projets actuellement prévus dans le cadre des tranches ultérieures de construction, il est envisagé la construction d'une ou plusieurs loges de gardien.

Chaque loge de gardien sera comprise dans les parties communes générales du bâtiment ou du groupe de bâtiments dans lequel elle se trouvera incluse. Cependant, le bénéfice du gardiennage profitera à tout ou partie de l'ensemble immobilier qui doit être édifié sur les terrains faisant l'objet du présent cahier des charges.

Toutes les charges d'entretien, de réparation des loges, remplacement des installations d'alarme et de sécurité, se trouvant dans lesdites loges, la quote-part d'assurance contre l'incendie, le salaire du ou des gardiens, les charges sociales, sans que cette énonciation soit limitative, constitueront une dépense de l'Union.

Le coût de ces dépenses sera réparti entre tous les co-propriétaires de l'ensemble immobilier profitant des services du gardiennage ; la répartition de ces dépenses se fera proportionnellement au nombre de voix, dont les co-propriétaires profitant de ces services, disposent à l'assemblée générale, ainsi qu'il est précisé ci-après, au moment où les dépenses seront engagées.

L'Union aura seule qualité pour définir le rayon d'action des déposés au gardiennage (et par là même, les co-propriétaires devant participer aux dépenses dont il est fait état ci-dessus) et prendre toute mesure pour leur permettre d'assurer leur mission.

En tant que de besoin, il est ici précisé que la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LES PLACES DES SEPT MARES, ou ses ayants droit, ne se trouvera aucunement liée et engagée par l'obligation de créer une ou plusieurs loges de gardien qu'elle pourra ou ne pas réaliser.

CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.-

ARTICLE PREMIER.-

Le présent cahier des charges fixe les règles et servitudes générales instituées pour l'ensemble immobilier en cours d'édification par la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE "LES PLACES DES SEPT MARES", tel qu'il figure au plan ci-annexé.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre un ou plusieurs lots. Il est également opposable à la société sus-nommée, tant que celle-ci possède un lot, ou qu'elle se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Les prescriptions du présent texte doivent être rappelées, in extenso, dans tous les actes ayant pour

" effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de
" jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les
" actes de mutation ou de location.

" ARTICLE DEUXIEME.- Tranches successives

" L'ensemble immobilier sera réalisé par tranches suc-
" cessives.

" L'importance, la nature, l'emplacement et l'affecta-
" tion de chaque tranche seront déterminés librement par
" la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES"
" ou ses ayants-droit, qui en aucun cas ne se trouve liée
" par le plan d'ensemble projeté qu'elle pourra réaliser en
" tout ou en partie seulement.

" La première tranche est constituée par quarante six
" (46) appartements et leurs annexes, cinq (5) boutiques
" avec leur réserve, une dalle, un parc souterrain sous la
" dalle pour soixante six (66) emplacements de voiture.

" ARTICLE TROISIEME.-

" La destination des lots figure sous l'article 9 ci-
" après.

" Les lots devant supporter les constructions projetés
" en élévation ou en excavation, constitueront un ensemble
" qui sera placé sous le régime de la copropriété selon
" la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq
" et des textes subséquents.

" La collectivité des copropriétaire de l'ensemble
" immobilier sera groupée en un syndicat qui sera constitué
" et fonctionnera conformément aux articles 14 et suivants
" de ladite loi.

" Le syndicat sera groupé en une union avec tout syn-
" dicat constitué ensuite de l'extention du présent programme
" de construction.

" La destination générale et les conditions d'occupa-
" tion de chaque bâtiment ou ensemble immobilier seront fixés
" par le règlement de co-propriété le concernant.
" Ce règlement de co-propriété devra contenir les règles néc-
" saires pour assurer la bonne harmonie de l'ensemble immobi-
" lier concerné et le respect de la tranquillité des occupants
" de ce dernier.

" ARTICLE QUATRIEME.-

" Les acquéreurs souffriront sans indemnité les ser-
" vitudes frappant le lot dont ils sont copropriétaires et
" les espaces communs dont ils ont collectivement la jouis-

sance. Ils devront en particulier, dans les conditions fixées par le présent cahier des charges, prendre en charge la gestion et l'entretien des voies, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier.

ARTICLE CINQUIEME.-

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif et en général, toutes les parcelles affectées à titre d'accessoire indispensable à l'usage commun de tous les lots constituent une propriété indivise.

Ils sont placés sous le régime de l'indivision forcée et tout partage ultérieur en est interdit.

Les terrains ainsi affectés à l'usage collectif appartiendront indivisément aux copropriétaires des immeubles ci-dessus désignés, dans la proportion du nombre de voix dont ils disposeront à l'assemblée générale de l'Union des Syndicats.

La quote-part de propriété sur le domaine commun et les biens en dépendant est inséparable de la propriété du lot, elle sera répartie entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier régi par le présent cahier des charges.

ARTICLE SIXIEME.-

Nul copropriétaire ne pourra s'opposer à l'incorporation dans le domaine public des voies, parkings, dalle, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif. Les copropriétaires seront tenus de céder gratuitement le sol de ces voies, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif à première requête de la Collectivité intéressée. L'acte constatant cette cession sera valablement passé au nom des copropriétaires soit par le Syndic de l'ensemble immobilier soit par le Président de l'Union des Syndicats qui sera alors statutairement investi des pouvoirs nécessaires à cet effet, le tout sauf classement par voie administrative.

La cession d'espaces communs à une Collectivité Publique peut être subordonnée à l'engagement de cette dernière de se conformer aux mêmes règles que le Syndicat ou l'Union des Syndicats édictera pour leur gestion et leur utilisation et notamment à l'engagement de ne pas revendre ces espaces à une personne privée sans exiger que les servitudes dont ils sont frappés soient respectées.

" ARTICLE SEPTIEME.-

" Une Union des Syndicats sera constituée conformément à l'article 29 de la loi 55-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et aux articles 43 et 44 du décret 57-223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept, après la réalisation de l'extension du programme immobilier envisagé par la Société sur les terrains restant lui appartenir ainsi qu'il est dit ci-dessus.

" Elle aura pour objet, notamment, la gestion et l'entretien des ouvrages de voirie, d'éclairage public, des réseaux d'assainissement et en général de tous les aménagements d'intérêt commun aux programmes de construction considérés.

" Cette Union sera constituée dès que deux Syndicats de copropriété auront été eux-mêmes constitués.

" Chaque Syndicat sera de plein droit et obligatoirement membre de l'Union. Cette obligation devra être insérée dans chaque règlement de copropriété.

" Jusqu'au moment où l'Union sera constituée, le rôle dévolu à celle-ci sera assurée par les sociétés procédant à la réalisation de l'ensemble immobilier.

" T I T R E II.-

" DESTINATION DES LOTS ET DES ESPACES COMMUNS.-

" ARTICLE HUITIEME.-

" Conformément au plan de morcellement ci-joint, la première tranche de l'ensemble immobilier comprendra les lots numéros UN, DEUX, TROIS et CINQ inclus.

" La ou les tranches ultérieures comprendront les lots n°s QUATRE et CINQ qui pourront faire l'objet d'un morcellement.

" ARTICLE NEUVIEME.-

" Le lot numéro UN (1), est destiné à la construction d'un ensemble immobilier devant comprendre deux (2) bâtiments composés chacun de trois corps de bâtiments accolés, une dalle et un parc souterrain à voitures sous cette dernière.

" Les lots numéros DEUX (2) et TROIS (3) représentant la voirie et les espaces communs, à l'usage des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

" Les lots numéros QUATRE (4) et CINQ (5), la destination sera fixée ultérieurement par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES", et ce, sans que les co-propriétaires n'aient à s'y immiscer.

" ARTICLE DIXIEME.-

" L'ensemble immobilier sera desservi par un réseau
" de voies diverses.

" Ces voies seront construites suivant les règles
" de l'art et selon les instructions du service des Ponts
" et Chaussées.

" La voirie comprendra des emplacements destinés
" au stationnement des voitures automobiles. Ces emplace-
" ments de stationnement seront traités de la même manière
" que les voies. Ils seront, le cas échéant, limités à
" leur extrémité par des bordures spéciales en béton et
" latéralement par des bandes de peinture.

" ARTICLE ONZIEME.-

" Certains terrains communs pourront être destinés
" à un usage autre que celui de voirie, la Société Civile
" Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" étant seule com-
" pétente pour déterminer librement ces destinations et
" affectations.

" - TITRE III -

" USAGE DU DOMAINE COMMUN

" ARTICLE DOUZIEME.-

" Les espaces communs seront à la disposition des
" copropriétaires ou occupants du groupe d'habitation. Ils
" seront également à la disposition des invités des mêmes
" personnes et des gens à leur service.

" ARTICLE TREIZIEME.-

" Les voies et allées de desserte sont affectées à
" perpétuité à la circulation de tous piétons et véhicules.

" ARTICLE QUATORZIEME.-

" Tant que les voies et places n'auront pas été incor-
" porées à la voirie départementale ou communale tout station-
" nement de véhicule est interdit :

- " - Dans les voies de moins de cinq mètres de chaus-
" sée.
- " - Sur les trottoirs.
- " - Devant les entrées de garage.

" Dans les voies de plus de cinq mètres et de moins
" de sept mètres de chaussée le stationnement sera unila-
" téral alterné.

" Dans les voies de plus de sept mètres de chaussée
" le stationnement sera bilatéral.

" ARTICLE QUINZIEME. -

" Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur
" les voies, allées, passages et espaces libres, aucun dé-
" pôt de matériaux, marchandises, débris ou objets quel-
" conques.

" Toutefois, lors de la construction ou s'il y a
" lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations,
" les entreprises chargées de ces travaux pourront faire
" sur les voies, allées et passages, des dépôts provisoires
" de matériaux, mais à condition de les rendre libres dans
" les moindres délais après le déchargement.

" Est interdit tout stationnement des véhicules,
" caravanes ou remorques dans les voies et allées qui pour-
" rait mettre obstacle à la libre circulation des véhicules
" ou matériels de toute nature des services de sécurité .

" - TITRE IV -

" CHARGES

" ARTICLE SEIZIEME. - DEFINITION :

" Les charges incombant aux copropriétaires compren-
" nent :

" La participation aux dépenses de l'association
" syndicale dite "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VERRIERE
" MAUREPAS" constituée à l'effet d'assurer la gestion des
" éléments d'intérêt commun à l'ensemble immobilier dit
" "VERRIERE-MAUREPAS" dont dépend le groupe régi par le
" présent cahier des charges.

" Les dépenses afférentes à l'entretien, à la gestio
" et à la réfection des éléments communs aux copropriétaires
" des immeubles faisant l'objet du présent cahier des char-
" ges, et en général toutes les dépenses entraînées tant par
" l'exécution des décisions valablement prises tant par le
" Syndic qu'éventuellement par l'Union de Syndicat, ci-après
" prévue que les dépenses de toute nature imposées par les
" lois, textes et règlements de l'Autorité Publique.

" Sont formellement exclues des charges ci-dessus
" définies, les charges de copropriété proprement dites et
" les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de
" l'un des copropriétaires, soit d'une personne ou d'un
" bien dont il est légalement responsable.

" ARTICLE DIX SEPTIEME. - REPARTITION :

" Les charges définies à l'article précédent sont
" réparties entre tous les copropriétaires proportionnel-

lement au nombre des voix dont ils disposent à l'assemblée générale au moment où les dépenses seront engagées ainsi qu'il sera ci-après précisé.

Un premier versement sera exigé de chaque propriétaire lors de l'acquisition de son lot.

- TITRE V -

UNION DE SYNDICAT

Une Union de Syndicat sera créée entre tous les syndicats de copropriétaires tant dudit ensemble immobilier que de l'extension prévue de ce dernier. Cette union sera définitivement constituée par le seul fait que deux syndicats ont été définitivement constitués.

Les statuts de l'Union sont les suivants :

- STATUTS -

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS GENERALES

Article Premier :

Il est constitué une Union des Syndicats conformément à l'article 29 de la loi numéro 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

L'Union est régie par le texte sus-visé, les articles 43 et 44 du décret numéro 67-223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept pris pour son application et par les présents statuts.

Cette Union est dotée de la personnalité morale.

Article Deuxième :

Cette Union a pour objet :

- d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipements communs aux immeubles situés à MAUREPAS, constituant l'ensemble immobilier dit "LES PLACES DES SEPT MARES" tels que les voies de circulation qui desservent l'ensemble de ces immeubles, ainsi que la dalle et les espaces communs qui servent à leur agrément.

- d'assurer le fonctionnement des services intéressant ces immeubles tels notamment le gardiennage, la surveillance des parties communes et d'une façon générale la police de l'ensemble.

Elle pourra être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

Article troisième. - Dénomination :

Elle a pour dénomination "UNION DES SYNDICATS - PLACE DES SEPT MARES".

" Article Quatrième. - Siège :

" Son siège est à MAUREPAS (Yvelines) rue de Brie
" n° 12.

" Article Cinquième. - Durée :

" La durée de la présente Union est illimitée.

" Article Sixième. - Membres de l'Union :

" Seront membres de l'Union, lorsqu'elle prendra
" naissance, les syndicats de copropriété des immeubles ou
" des ensembles immobiliers composant l'ensemble dit "LES
" PLACES DES SEPT MARS".

" Conformément à l'article 43 du décret numéro 67-
" 223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept l'Union
" pourra recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de
" tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus
" ou voisins de ceux de ses membres.

" - CHAPITRE II -

" ASSEMBLEES GENERALES

" Article Septième. - Membres de l'assemblée générale :

" L'assemblée générale de l'Union est constituée
" par les syndics des syndicats, les représentants légaux
" des sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à
" l'Union.

" Les syndics participent à l'assemblée générale de
" l'Union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils
" représentent.

" Toutefois, dans toute délibération susceptible de
" porter sur les décisions dont il est question aux articles
" 25 et 26 de la loi numéro 65-557 du dix Juillet mil neuf
" cent soixante cinq, les syndics devront être spécialement
" autorisés par une assemblée générale de leur copropriétaires
" ayant statué dans les conditions de quorum et de majorité
" prévues par ces articles.

" 1. - Assemblée générale ordinaire

" Article Huitième. - Assemblées générales - Réunions -
" Convocations :

" L'assemblée générale se réunit au moins une fois
" par an. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque
" le Directeur le juge nécessaire. Cette assemblée doit
" être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au
" Directeur par la moitié au moins des membres de l'assen-
" blée.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Union au domicile qu'ils font connaître et par pli recommandé.

Article Neuvième. - Quorum :

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres de l'Union présents ou représentés est supérieur à la moitié.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première sans délai préalable de convocation,

La deuxième assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre de voix des membres présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article Dixième. - Voix :

Chaque membre de l'Union dispose de deux voix par pièce principale, de deux (2) voix par vingt cinq mètres carrés (25 m²) de local commercial et d'une voix (1) par garage ou par emplacement de parking.

Article Onzième. - Majorité :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages à caractère somptuaire, la décision doit être prise à l'unanimité.

Article Douzième. - Tenue des assemblées :

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Ce lieu doit se trouver à MAUREPAS ou dans toute autre localité du département des Yvelines.

L'assemblée est présidée par l'un des membres de l'Union choisi d'un commun accord. A défaut d'accord le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi même en dehors des membres.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles ou dénominations des membres de l'Union, présents ou représentés, et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président ou le Secrétaire. Elle doit être communiquée à tout membre le requérant.

" Article Treizième. - Délibération :

" . L'assemblée générale ne peut délibérer que sur
" les questions portées à l'ordre du jour.

" Les délibérations sont inscrites par ordre de
" date sur un registre spécial ouvert à cet effet et con-
" servé par le Président.

" Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas
" été présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-
" verbal certifié par le Président.

" Toutes copies à produire en justice ou ailleurs
" sont certifiées par le Directeur.

" 2. Assemblée générale extraordinaire

" Article Quatorzième. - Convocation - Quorum - Majorité :

" Les convocations aux assemblées générales extracor-
" dinaires sont adressées au moins quinze jours avant la
" réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de
" la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux
" membres de l'Union au domicile qu'ils font connaître et
" par pli recommandé.

" L'assemblée générale extraordinaire est régulière-
" ment constituée lorsque les deux/tiers au moins des mem-
" bres possédant au moins deux/tiers des voix sont présents
" ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, il
" est convoqué une nouvelle assemblée qui délibérera vala-
" blement si la moitié au moins des membres possédant la
" moitié au moins des voix est présente ou représentée,
" mais seulement sur les objets figurant à l'ordre du jour
" de la première réunion.

" L'assemblée générale extraordinaire peut sur
" l'initiative du Directeur ou à la demande des membres
" représentant au moins le quart des voix apporter aux
" présents statuts, toutes modifications.

" Elle peut notamment décider :

- " - la réduction de la durée de l'Association,
- " - l'admission de nouveaux membres.

" Mais dans ces divers cas, les décisions de l'as-
" semblée pour être valables, doivent être votées par la
" majorité des deux/tiers des voix des membres présents ou
" représentés.

" Enfin l'assemblée générale extraordinaire peut
" décider la dissolution anticipée de l'Union; dans ce cas
" elle doit statuer à la double majorité des deux/tiers du
" nombre des membres et des voix.

- CHAPITRE III -

DIRECTION

Article Quinzième.-

L'assemblée générale désigne parmi ses membres ou en dehors d'eux un Directeur, pour une durée qui ne peut excéder trois années. Ses fonctions sont renouvelables. L'assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération. Le Directeur a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les membres trois mois à l'avance.

Le Directeur est l'agent officiel de l'Union et il représente auprès de toutes administrations et de tous organismes, notamment auprès de l'association syndicale libre de Verrière-Maurepas.

Il assure l'administration courante et la représentation.

Il a tous les pouvoirs nécessaires pour l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il assure la police des immeubles dépendant de l'Union.

Il nomme et révoque tous employés et fixe le montant de leur rémunération.

Il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'Union.

Avec les provisions qu'il reçoit des membres de l'Union, il assure le paiement des gardiens ou autres employés, les cotisations aux assurances contractées par l'Union, l'achat de tout matériel nécessaire à l'entretien des ouvrages communs.

- CHAPITRE IV -

FRAIS ET CHARGES

Article Seizième. - Définition :

Les frais et charges de l'Union comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises soit par le Directeur, soit par l'assemblée générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'Autorité Publique.

Sont formellement exclues les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Union soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article Dix Septième. - Répartition :

Les frais et charges de l'Union seront réparties entre ses membres dans la proportion du nombre de voix dont chacun d'eux dispose l'assemblée générale au moment où les dépenses seront engagées.

" Article Dix Huitième. - Recouvrement :

" Les sommes dues à l'Union par ses membres seront
" recouvrées par la Directeur.

" A défaut de paiement et huit jours après l'envoi
" d'une lettre recommandée, des intérêts au taux légal
" majoré de moitié courent au profit de l'Union.

" - CHAPITRE V -

" DISPOSITIONS FINALES

" Article Dix Neuvième. - Election de domicile :

" Les membres de l'Union demeureront soumis pour tous
" les effets des dispositions ci-dessus à la juridiction
" du Tribunal de Grande Instance du Département des Yveli-
" nes".

- D -

La deuxième tranche de construction réalisée par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES PLACES DES SEPT MARES" consiste en un immeuble de sept étages composé de cinquante cinq (55) logements avec caves et parkings en sous-sol, pour laquelle construction la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" a obtenu le permis de construire n° 78.9.12974 qui lui a été délivré par Monsieur le Préfet du Département des Yvelines le vingt cinq février mil neuf cent quatre vingt.

Le terrain sur lequel est édifié cet immeuble provenant de la parcelle cadastrée section AD n° 4, laquelle constituait le lot numéro CINQ (5) du Cahier des Charges établi le vingt cinq novembre mil neuf cent quatre vingt.

- E -

Par suite et en vue d'établir la désignation des lots devant constituer cette deuxième tranche de construction, Monsieur BOURGNE, Géomètre-Expert à RAMBOUILLET a établi le douze janvier mil neuf cent quatre vingt un, sous le numéro 480, un document d'arpentage duquel il résulte que l'unité foncière cadastrée AD n° 4 a été supprimée et remplacée par trois unités foncières nouvelles cadastrées AD n°s 17,18 et 19

- F -

MODIFICATIF AU CAHIER DES CHARGES DU 25 NOVEMBRE 1980

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel SORLIN, notaire associé soussigné, le dix mars mil neuf cent quatre vingt un, publié au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET le sept mai mil neuf cent quatre vingt un, volume 1116 n° 5, le cahier des charges établi le vingt cinq novembre mil neuf cent quatre vingt a été modifié.

Les clauses modificatives audit acte sont ci-après littéralement rapportées :

" I.- SUPPRESSION DU LOT NUMERO CINQ (5).

" Le lot numéro CINQ (5) qui était cadastré section
" AD numéro 4 pour cinq mille cent vingt quatre mètres car
" rés (5 124 m2) est supprimé et remplacé par trois nouve
" lots numérotés SIX (6) SEPT (7) et HUIT (8) et dont la
" désignation est ci-dessous établie.

" II.- DESIGNATION DES NOUVEAUX LOTS

" Commune de MAUREPAS (Yvelines) :

" LOT NUMERO SIX (6) :

" Un terrain sis dite Commune au lieu dit "L'Etang
" Bessières", cadastré section AD numéro :

" - 18 pour mille cent vingt cinq mètres
" carrés, ci..... 1.125 m2

" LOT NUMERO SEPT (7) :

" Un terrain sis dite Commune au lieu dit
" "L'Etang des Bessières" cadastré section AD
" numéro :

" - 17 pour mille trois cent dix neuf
" mètres carrés, ci..... 1.319 m2

" LOT NUMERO HUIT (8) :

" Un terrain sis dite commune au lieu dit
" "L'Etang des Bessières, cadastré section AD
" numéro :

" - 19 pour deux mille six cent quatre
" vingt mètres carrés, ci..... 2.680 m2

" Total égal : cinq mille cent vingt
" quatre mètres carrés, ci..... 5.124 m2

"

Un plan parcellaire et un plan masse établis par Monsieur BOURGNE, géomètre sus-nommé, certifiés exacts par le représentant de la Société Civile Immobilière LES PLACES DES SEPT MARES sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

III.- MODIFICATION CORRELATIVE DES ARTICLES DEUXIEME, HUITIEME ET NEUVIEME DU CAHIER DES CHARGES.

1°) L'article DEUXIEME du cahier des charges sus-analysé est complété par les dispositions suivantes :

ARTICLE DEUXIEME.- Tranches successives.

La deuxième tranche de construction est constituée par le bâtiment dit "SM 19" ayant fait l'objet du permis de construire numéro 78.9.12974 délivré par Monsieur le Préfet du Département des Yvelines le vingt cinq février mil neuf cent quatre vingt".

2°) Le dernier alinéa du texte actuel de l'article HUITIEME est supprimé et remplacé par les dispositions ci-après :

ARTICLE HUITIEME.-

La deuxième tranche s'applique aux lots numéros SIX (6) et SEPT (7).

La ou les tranches ultérieures, s'il y a lieu, comprendront les lots numéros QUATRE (4) et HUIT (8) qui pourront faire l'objet d'un morcellement à la seule volonté de la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" ou ses ayants-droit ; laquelle société procédera à sa seule initiative à la modification corrélative du cahier des charges".

3°) Le dernier alinéa du texte actuel de l'article NEUVIEME est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

Le lot numéro SIX (6) est destiné à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation dit bâtiment "SM 19" ledit bâtiment élevé sur deux sous-sol à usage de parkings, d'un rez-de-chaussée et sept étages comprenant cinquante cinq (55) logements.

Le lot numéro SEPT (7) est destiné à l'aménagement des voiries et d'espaces libres communs à l'usage de l'ensemble immobilier.

Quant à la destination du lot numéro HUIT (8) elle sera fixée ultérieurement par la Société Civile Immobilière

" " lière "LES PLACES DES SEPT MARES" ou ses ayants droit
" " et ce, sans que les co-propriétaires n'aient à s'y
" " immiscer".

" "DESSERTTE DES LOTS SIX. SEPT ET HUIT

" Les lots numéros SIX (6), SEPT (7) et HUIT (8) ci-
" après créés seront notamment desservis par la voie dé-
" nommée "Allée du Bois de Nogent numéro 3" (créée par la
" SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE L'OREE DU BOIS) et ce, en exé-
" cution de la convention de servitudes établie aux termes
" de l'acte de vente consentie par la Société Immobilière
" d'Aménagement des Yvelines à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIE-
" RE L'OREE DU BOIS reçue par Maître SORLIN, notaire asso-
" cié sus-nommé, le trente mars mil neuf cent soixante dix-
" neuf ; la teneur de cette servitude étant rappelée litté-
" ralement dans le cahier des charges du vingt cinq novem-
" bre mil neuf cent quatre vingt".

- G -

La troisième tranche de construction à réaliser par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" comprend les terrains nécessaires à l'édification de deux bâtiments entre lesquels existera, en superstructure une dalle affectée à la circulation piétonnière, et en infrastructure, un parc souterrain à voitures, pour laquelle construction, la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" a obtenu un permis de construire qui a été délivré par Monsieur le Préfet du Département des Yvelines le vingt deux décembre mil neuf cent soixante seize, sous le numéro 78.6.811 69 à la Société Immobilière d'Aménagement des Yvelines puis transféré à la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" le seize octobre mil neuf cent soixante dix huit, en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département des Yvelines numéro 78.68119/2.

DOCUMENT D'ARPENTAGE

Par suite et en vue d'établir la désignation des lots devant constituer cette troisième tranche de construction, Monsieur BOURGNE, géomètre expert sus-nommé, a établi le quinze septembre mil neuf cent soixante vingt un, sous le numéro 501, un document d'Arpentage duquel il résulte que l'unité foncière cadastrée section AD n° 20 a été supprimée et remplacée par six unités foncières nouvelles, cadastrées section AD numéros 25, 26, 27, 28, 29 et 30, lieudit "L'Etang des Bessières" et plus amplement désignées ci-après.

MODIFICATIF AU CAHIER DES CHARGES DU 25 NOVEMBRE 1980 ET A L'ACTE MODIFICATIF (audit cahier des charges) en date du 10 MARS 1981.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel SORLIN, notaire associé soussigné, le dix juin mil neuf cent quatre vingt deux----- en cours de publication au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, le cahier des charges établi le vingt cinq novembre mil neuf cent quatre vingt, modifié le dix mars mil neuf cent quatre vingt un a fait l'objet d'un nouveau modificatif.

Les clauses modificatives auxdits actes sont ci-après littéralement rapportées :

I - SUPPRESSION DU LOT NUMERO QUATRE (4)

Le lot numéro QUATRE (4) qui était à l'origine cadastré section AD n° 11, puis, qui, en vertu de la réquisition n° 6505 est actuellement cadastré section AD n°s 23-21-24 et 20, est supprimé et remplacé par cinq nouveaux lots numérotés NEUF (9), DIX (10), ONZE (11), DOUZE (12), TREIZE (13) dont la désignation est ci-dessous établie.

II - DESIGNATION DES NOUVEAUX LOTS

Commune de MAUREPAS (Yvelines)

LOT NUMERO NEUF (9)

Un terrain sis dite commune, lieudit "Le Bas de Nogent" et "L'Etang des Bessières" cadastré section AD numéro :

| | |
|---|--------|
| - 28 pour sept cent cinquante huit mètres carrés, ci..... | 758 m2 |
| - 29 pour deux cent quarante six mètres carrés, ci..... | 246 m2 |
| - 30 pour deux cent neuf mètres carrés ci..... | 209 m2 |

Soit ensemble : mille deux cent treize mètres carrés, ci..... 1.213 m2

LOT NUMERO DIX (10)

Un terrain sis dite commune, lieudit "Le Bas de Nogent" et "l'Etang des Bessières" cadastré section AD numéro :

| | |
|---|--------|
| - 27 pour quatre cent soixante dix neuf mètres carrés ci..... | 479 M2 |
|---|--------|

LOT NUMERO ONZE (11)

Un terrain sis dite commune, lieudit "Le Bas de Nogent" et "L'Etang des Bessières" cadastré section AD numéro :

" - 25 pour trois cent quatre vingt six
" mètres carrés ci..... 386 M2

" LOT NUMERO DOUZE (12)

" Un terrain sis dite commune, lieudit
" "Le Bas de Nogent" et "L'Etang des Bessières"
" cadastré section AD numéro :

" - 26 pour sept mille deux cent cin-
" quante trois mètres carrés ci..... 7.253 M2

" LOT NUMERO TREIZE (13)

" Un terrain sis dite communes, lieudit
" "L'Etang des Bessières" cadastré section AD nu-
" méros :

" - 23 pour trois mille quatre cent
" cinquante huit mètres carrés ci..... 3.458 M2

" - 24 pour deux mille trois cent
" quatorze mètres carrés ci..... 2.314 M2

" - 21 pour six cent soixante dix mè-
" tres carrés ci..... 670 M2

" Un plan parcellaire et un plan masse établis par
" Monsieur BOURGNE, géomètre sus-nommé, certifiés exacts par
" le représentant de la Société Civile "LES PLACES DES SEPT
" MARES" sont demeurés joints et annexés aux présentes après
" mention.

" III - MODIFICATION CORRELATIVE DES ARTICLES DEUXIEME
" HUITIEME ET NEUVIEME DU CAHIER DES CHARGES.

" 1° - L'article DEUXIEME du ca ier des charges sus-
" analysé est complété par les dispositions suivantes :

" " ARTICLE DEUXIEME - Tranches successives.

" "

" " La deuxième tranche de construction est constituée
" " par le bâtiment dit "SM 19" ayant fait l'objet du permis
" " de construire numéro 78.9.12974 délivré par Monsieur le
" " Préfet du Département des Yvelines le vingt cinq février
" " mil neuf cent quatre vingt.

" " La troisième tranche de construction est constituée
" " par les bâtiments dits "SM4"- SM 11", ayant fait l'objet
" " du permis de construire numéro 78.6.811.69/2 délivré par
" " Monsieur le Préfet du Département des Yvelines, le seize
" " octobre mil neuf cent soixante dix huit."

" " 2° - Le dernier alinéa du texte actuel de l'article
" huitième est supprimé et remplacé par les dispositions ci-après

" " ARTICLE HUITIEME.-

" "
" " La deuxième tranche s'applique aux lots numéros
" " SIX (6) et SEPT (7).

" " La troisième tranche s'applique aux lots numéros
" " NEUF (9) DIX (10) et ONZE (11).

" " La ou les tranches ultérieures, s'il y a lieu,
" " comprendront les lots numéros DOUZE (12) et TREIZE (13)
" " qui pourront faire l'objet d'un morcellement à la seule
" " volonté de la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES
" " SEPT MARES" ou ses ayants-droit ; laquelle société procé-
" " dra à sa seule initiative, à la modification corrélative du
" " cahier des charges".

" " 3° - l'article NEUVIEME est modifié et complété
" ainsi qu'il suit :

" " Le lot numéro SIX (6) est destiné à la constructi-
" " d'un bâtiment à usage d'habitation dit bâtiment "SM 19"
" " ledit bâtiment élevé sur deux sous-sols à usage de parking
" " d'un rez-de-chaussée et sept étages comprenant cinquante
" " cinq (55) logements.

" " Le lot numéro SEPT (7) est destiné à l'aménagement
" " des voiries et d'espaces libres communs à l'usage de l'en-
" " semble immobilier.

" " Le lot numéro NEUF (9) est destiné à la construc-
" " tion des bâtiments à usage d'habitation dits :

" " - BATIMENT "SM 4" élevé sur sous-sol, d'un rez-
" " de chaussée et de quatre étages.

" " - BATIMENT "SM 11" élevé sur sous-sol, d'un rez-
" " de chaussée et de trois étages.

" " Entre les deux corps de bâtiments dont s'agit,
" " en superstructure commune, une dalle affectée à la circula-
" " tion des piétons et en infrastructure sous la dalle, VINGT
" " HUIT (28) emplacements de parkings.

" " Le lot numéro DIX (10) est destiné à l'aménagement
" " des voiries et d'espaces libres communs à l'usage de l'en-
" " semble immobilier.

CECI EXPOSE, le comparant es-qualités, a établi ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété faisant l'objet des présentes :

P R E A M B U L E.-

I.- Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

1°) - de déterminer les éléments de l'ensemble immobilier qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "Parties Privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés "Parties Communes".

2°) - de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3°) - d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier.

4°) - de prévoir les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et contestations.

II.- Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III.- Le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application qu'après que la construction de l'ensemble immobilier ait été achevée et pour autant que les lots le composant se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

Spécialement, les dispositions du présent règlement relatives aux "Travaux" ne s'appliqueront bien entendu pas aux travaux de construction de l'ensemble immobilier et de ses infrastructures, pour la réalisation desquels la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" conservera, en tout état de cause, les pouvoirs de Maître de l'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Par ailleurs, les dispositions du présent règlement ne s'appliqueront pas aux travaux de "Parachèvement" des locaux qui seront réalisés par leurs propriétaires, sans l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément préalable de l'architecte, Maître d'Oeuvre.

Tant que les constructions ne seront pas achevées, la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES", procédera librement à la division ou à la réunion du ou des lots lui appartenant ainsi que des droits et charges y attachés sans aucune intervention des autres copropriétaires et apportera seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, aux plans et à l'état de répartition des charges générales et spéciales. Après achèvement de l'ensemble immobilier, la division des lots y afférents s'effectuera à l'initiative de ses propriétaires selon les modalités prévues ci-après au présent règlement.

De même, tant que les constructions ne seront pas achevées, la mission de contrôle ou d'agrément dévolue au syndic par le règlement de copropriété en ce qui concerne notamment la modification des parties privatives, s'il y a lieu, l'aménagement des balcons, loggias et assimilés, etc..., sera valablement exercée par l'Architecte Maître d'Oeuvre.

IV.- Après achèvement de l'ensemble immobilier, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement.

De convention expresse, ce syndicat se trouvera valablement engagé par les actes préalablement passés, soit par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES", soit par le syndic provisoire dont il est question à l'article 74 ci-après, pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieure de l'ensemble immobilier, tels que les contrats d'abonnements d'eau, d'électricité, de téléphone, les contrats d'entretien des éléments d'équipement commun, l'engagement du personnel nécessaire aux services collectifs, les contrats d'assurances se rapportant à l'ensemble immobilier, etc...

V.- La Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES", ou ses ayants-cause, chargée de la construction et de la vente de l'ensemble immobilier, objet des présentes, est expressément autorisée à apposer des panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des locaux compris dans l'ensemble des bâtiments, soit sur la façade des immeubles, soit aux abords des immeubles, soit dans les espaces libres dépendant de la copropriété, soit sur la clôture de celle-ci ou ses abords.

VI.- Les copropriétaires ou occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents aux travaux d'exécution et d'achèvement des autres locaux et des parties communes. Ils devront également supporter les inconvénients inhérents à la réalisation de la commercialisation (par voie de vente ou de location), de l'ensemble immobilier. Celui-ci dépendant d'un plus grand----- ensemble de bâtiment réalisés par tranches par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES", les copropriétaires ou occupants devront supporter les inconvénients inhérents à l'exécution et à l'achèvement des autres tranches ainsi que ceux inhérents à la commercialisation des locaux qui y sont compris. Notamment, ils devront supporter l'implantation d'appartements témoins ou de locaux de vente, soit dans des constructions provisoires édifiées sur les terrains dépendant de la présent copropriété, soit dans l'un ou l'autre des bâtiments, destinés à la vente des locaux compris dans l'ensemble immobilier, objet des présentes.

VII.- Le présent règlement de copropriété cessera de s'appliquer et le Syndicat des copropriétaires sera dissout si tous les lots composant l'ensemble immobilier se trouvent appartenir à une seule et même personne.

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE I

DESIGNATION-DESCRIPTION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier en cours de construction sur des terrains sis à MAUREPAS (Yvelines), lieudit "L'Etang des Bessières", cadastrés section AD numéros :

| | |
|--|-----------------|
| - 28 pour sept cent cinquante huit mètres carrés, ci..... | 758 m2 |
| - 29 pour deux cent quarante six mètres carrés, ci..... | 246 m2 |
| - 30 pour deux cent neuf mètres carrés, ci..... | 209 m2 |
| <u>Soit ensemble</u> : mille deux cent treize mètres carrés, ci..... | <u>1.213 m2</u> |

Formant le lot numéro NEUF (9) du cahier des charges particulier modifié et sus-énoncé.

33
Avec tous droits dans l'indivision forcée concernant notamment les parcelles à usage de voirie ou à usage de domaine commun, cadastrées savoir :

- section AD numéro 25 pour trois cent quatre vingt six mètres carrés, ci..... 386 m2

- section AD numéro 27 pour quatre cent soixante dix neuf mètres carrés, ci..... 479 m2

Soit ensemble : huit cent soixante cinq mètres carrés, ci..... 865 m2

Dans le cadre des autorisations administratives ledit ensemble immobilier dans son état futur, doit comprendre savoir :

a) Un corps de bâtiment dit "BATIMENT A"

Un immeuble sis à MAUREPAS (Yvelines) rue de la Brie numéro 8, dénommé "SM 4" sur le terrain cadastré section AD numéro 29 pour deux cent quarante six mètres carrés (246 m2),

b) Un corps de bâtiment dit "BATIMENT B"

Un immeuble sis à MAUREPAS (Yvelines) Rue de la Brie numéro 17, dénommé "SM 11", sur le terrain cadastré section AD numéro 30 pour deux cent neuf mètres carrés (209 m2),

c) En superstructure, entre les deux corps de bâtiments dont s'agit, une dalle affectée à la circulation générale des piétons, cadastrée section AD numéro 28 pour sept cent cinquante huit mètres carrés (758 m2),

d) En infrastructure, sous la dalle, des emplacements de parkings sur un niveau recouvert de la dalle dont il est fait état ci-dessus, au regard du terrain cadastré section AD numéro 28 pour sept cent cinquante huit mètres carrés (758 m2).

DESCRIPTION

a) Le bâtiment A dénommé "SM 4" doit comprendre dans son état futur d'achèvement :

- au sous-sol : dix (10) caves.

- au rez-de-chaussée, ainsi qu'à chacun des premier deuxième, troisième et quatrième étage, deux appartements avec, comme parties communes :

- cage d'escalier, un local de stockage, un local commun, un local de surpresseur, sas, gaines, hall.

b) le bâtiment B dénommé "SM 11" doit comprendre dans son état futur d'achèvement :

- au sous-sol : sept caves (7),
- au rez-de-chaussée : deux appartements, dont le logement de gardien; à chacun des premier, deuxième et troisième étage : deux appartements avec comme parties communes :
- au rez-de-chaussée droite, le logement de gardien, cage d'escalier, sas, local vide-ordures, local commun, local de stockage, gaines, hall.

c) La dalle

En ce qu'elle comprend son revêtement, c'est-à-dire, les parties non structurales, ses accessoires superficiels, s'il en existe, ainsi que ses piliers de soutien.

d) En infrastructure, le parc souterrain à voitures

Il comprend vingt huit (28) emplacements de parkings avec comme parties communes, une rampe d'accès servant à la montée et à la descente des véhicules automobiles auquel on accède, tant pour le bâtiment "SM4" que pour le bâtiment "SM 11", par un sas.

SERVITUDE PARTICULIERE

Il est ici précisé que l'évacuation des ordures ménagères des bâtiments "SM4" et "SM 11" se fera respectivement par les bâtiments "SM5" et "SM12" en cas de construction de ces derniers.

En conséquence, lesdits bâtiments "SM5" et "SM 12", devant être édifiés sur l'assiette foncière actuellement cadastrée section AD numéro 26, seront grevés à titre perpétuel, de toutes les servitudes nécessaires à cet effet.

En l'attente de la construction desdits bâtiments, ou à défaut de construction de ces derniers, l'évacuation des ordures ménagères desdits immeubles s'effectuera par la rampe d'accès du parking.

Observation étant ici faite que les dispositions s'appliquant à la dalle recouvrant le parc souterrain à voitures ont été définies aux termes du cahier des charges particulier sus-relaté et rapportées littéralement sous le paragraphe C de l'exposé qui précède.

P L A N S

Un jeu de plans, certifié exact par le comparant es-qualités, établi par la Société "Jacques RIBOUD ET CIE" 25, avenue Paul Vaillant Couturier à TRAPPES (Yvelines) comprenant :

- un plan masse,
- un plan de répartition des lots,
- un plan des réseaux,
- un plan d'assainissement,
- un plan du rez-de-chaussée, sous-sol, et des étages courant pour chacun des bâtiments,
- un plan du parc de stationnement souterrain,
- un plan de la voirie,
- un plan de la nomenclature des voies,
- un plan façades pour chacun des bâtiments.

Lesquels demeureront joints et annexés aux présentes après mention.

DESIGNATION CODIFIEE DES TYPES DE LOGEMENTS

Par référence aux plans, les logements sont codifiés ainsi qu'il suit :

Dans le Bâtiment dénommé "SM 4"

Trois pièces TYPE 74

Un logement de trois pièces d'une surface d'environ soixante quatorze mètres carrés soixante quinze (74,75 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water closet, terrasse.

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 3P 74

Trois pièces TYPE 86

Un logement de trois pièces d'une surface d'environ quatre vingt six mètres carrés cinquante deux (86,52 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, séjour, cuisine deux chambres, salle de bains, water closet, terrasse.

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 3P 86

Quatre pièces TYPE 824

Un logement de quatre pièces d'une surface d'environ quatre vingt deux mètres carrés quarante six (82,46 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, cuisine, séjour, trois chambres, salle de bains, water closet,

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 4P824

Quatre pièces TYPE 822

Un logement de quatre pièces d'une surface d'environ quatre vingt deux mètres carrés vingt trois (82,23 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, cuisine, séjour trois chambres, salle de bains, water closet.

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 4P822

Quatre pièces TYPE 94

Un logement de quatre pièces d'une surface d'environ quatre vingt quatorze mètres carrés trente six (94,36 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, dressing, cuisine, séjour, trois chambres dont une avec salle de bains, placard et dressing, une autre salle de bains, deux water closets.

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 4P94

Cinq pièces TYPE 109

Un logement de cinq pièces d'une surface d'environ cent neuf mètres carrés quatre (109,04 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, dressing, séjour, cuisine, quatre chambres dont une avec balcon, dressing et salle de bains, une autre salle de bains, deux water closets.

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 5P 109

Dans la bâtiment dénommé "SM 11"

Trois pièces TYPE 60

Un logement de trois pièces d'une surface d'environ soixante mètres carrés douze (60,12 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, water closet,

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 3P 60

Trois pièces TYPE 75

Un logement de trois pièces d'une surface d'environ soixante quinze mètres carrés quinze (75,15 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, water closet.

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 3P 75

Quatre pièces TYPE 822

Un logement de quatre pièces d'une surface d'environ quatre vingt deux mètres carrés vingt neuf (82,29 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, cuisine, séjour trois chambres, une salle de bains, water closet,

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 4P 822

Quatre pièces TYPE 827

- Un logement de quatre pièces d'une surface d'environ quatre vingt deux mètres carrés soixante dix huit (82,78 M2) comprenant : entrée, dégagement, placard, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, water-closet.

Ci-après désigné sous la désignation codifiée 4P 827

CHAPITRE II

ARTICLE 2

DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES"

L'ensemble immobilier sera divisé :

1/ En parties communes ci-dessous définies qui appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après et qui seront affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.

2/ En parties privatives ci-dessous définies qui appartiendront divisément à chacun des propriétaires, selon la division en lots ci-après indiqués, dans l'état descriptif de division et qui seront affectées à son usage exclusif et particulier.

SECTION I. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES :

ARTICLE 3

I. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES :

Constituent des parties communes générales, les parties de l'ensemble immobilier qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou celles ne constituant pas des parties communes spéciales aux termes du II du présent article affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1°/ La totalité du sol, bâti et non bâti, de l'ensemble immobilier tel que désigné à l'article premier ci-dessus, les espaces verts, leurs dépendances et équipements, tels que les aires de jeux pour enfants, s'il en existe.

2°/ Les murs, les clôtures et les haies séparatifs éventuels en tant qu'ils dépendent de l'ensemble immobilier, qu'ils soient mitoyens ou non.

3°/ Les entrées, passages et voies de circulation pour piétons et voitures, y compris les accès.

4°/ Les canalisations, gaines, et réseaux de toutes natures, notamment les tuyaux de tout-à-l'égout, les drains, les branchements d'égouts et conduites, les prises d'eau, les circuits d'électricité, les circuits d'alarme s'il y a lieu, les canalisations d'eau, d'électricité, avec tous les accessoires jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chaque bâtiment (à l'exclusion des canalisations et réseaux qui seraient la propriété des compagnies concessionnaires).

La dalle recouvrant le parc souterrain à voitures, ses accessoires superficiels s'il en existe et ses piliers de soutien.

5°/ Les installations de canalisations d'eau et circuits électriques, réseaux de distribution jusqu'au branchement de chaque bâtiment, parc souterrain à voitures et leurs accès.

6°/ Et, généralement, les éléments d'équipement qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, tous les accessoires des parties communes ci-dessus, installations d'éclairage, compteurs généraux, appareils de toutes natures et équipements, objets mobiliers affectés au service général de l'ensemble immobilier.

II. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT :

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments ci-dessus désignés à l'article premier, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de ces copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent notamment, pour chacun des bâtiments et sans que cette énonciation soit limitative :

1/ Les fondations, s'il y a lieu, le radier, les murs périphériques.

2/ Les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble : piliers, voiles et poteaux de soutien et, d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure.

3/ Les façades et les murs extérieurs, s'il y a lieu les mitoyennetés d'avec les bâtiments voisins.

4/ Les couvertures, toitures, terrasses (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'article cinquième).

5/ Les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les balcons ou loggias (même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'article cinquième).

Les balustrades, garde-corps ou parapets des fenêtres des balcons, loggias ou terrasse, sans distinction.

6/ Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

7/ Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes, les portes donnant accès aux circulations, dégagements et locaux communs.

8/ Les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches, branchements, etc...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires d'un même bâtiment ou de plusieurs d'entre eux, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements et raccordements constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient des parties communes). Le tout, y compris les branchements sur les réseaux publics ou sur les éléments constituant des parties communes générales.

Les gouttières, cheneaux, tuyaux de descentes, canalisations d'écoulement des eaux pluviales.

Les colonnes montantes et canalisations principales du bâtiment, ainsi que les branchements communs d'eau, d'électricité, de chauffage ou de gaz.

Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires.

9/ Les halls d'entrée des immeubles, les couloirs, dégagements, circulations, escaliers des bâtiments servant à la desserte des locaux communs ou des locaux privatifs compris dans des lots différents ; les accès, couloirs et dégagements des caves et sous-sols et tous dégagements communs des bâtiments.

10/ Les ascenseurs et leurs accessoires (cages, machinerie, câbles, etc...) pour les corps de bâtiment concernés

11/ Les circuits de raccordement à l'antenne collective de télévision érigée sur un bâtiment sis à MAUREPAS (Yvelines) dit "OB2" ou sur tout autre bâtiment.

12/ Les installations de ventilation et d'extraction d'air du bâtiment avec leurs accessoires.

13/ Les vide-ordures du bâtiment avec leurs gaines, leurs accessoires et leurs locaux de réception.

14/ Et en général, les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires d'un même bâtiment.

15/ Les locaux abritant les éléments communs d'équipement ci-dessus définis et ceux destinés aux services d'entretien ou de stockage.

En général, les accessoires des parties communes ci-dessus visées, leurs parties vitrées et mobiles, leurs équipements, installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, s'il en existe, (non compris, éventuellement, les tapis brosse sur les paliers d'entrée des appartements et locaux privatifs), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

Les parties communes générales et spéciales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités marquées pour chacun d'eux à l'état descriptif de division ci-après.

SECTION II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.-

ARTICLE 4

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après, sont compris dans la composition d'un lot, et comme tels, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles, revêtements de sols,
- les revêtements des parkings,
- les plafonds et les planchers (à l'exclusion de leurs structures qui dépendent des "Parties communes"),
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, à l'exclusion de leurs balustrades, garde-corps et parapets qui constituent des parties communes, les persiennes, volets et stores, ainsi que leurs accessoires, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- les devantures et vitrines, les stores et rideaux de fer, ainsi que leurs accessoires,
- les enduits intérieures des murs et des cloisons quels qu'ils soient,
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers, desservant exclusivement le ou les locaux compris dans un même lot,
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C.,
- les installations des cuisines,
- les installations d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif,
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (galces, peinture, boiseries, etc...),

Et, en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux dans les lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division, compte tenu des précisions qui peuvent y être données.

Cette liste est énonciative et non limitative.

ARTICLE 5

I.- Par exception aux principes précédemment énoncés quand ils ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons et autres éléments séparatifs des parties privatives, dont s'il y a lieu, les séparations des balcons, loggias ou assimilés affectés à l'usage exclusif des co-propriétaires, de lots contigus, sont mitoyens entre les propriétaires des locaux situés de part et d'autre.

II.- Les balcons, loggias et assimilés, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire, n'en sont pas moins des parties communes.

Seuls les revêtements superficiels des sols des balcons, loggias ou assimilés constitueront des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire, leurs autres éléments (y compris ceux assurant, éventuellement leur étanchéité) constituent des parties communes.

CHAPITRE III

Article 6.- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

I.- L'ensemble immobilier est divisé en soixante deux (62) lots selon l'état descriptif de division ci-après.

Celui-ci comprend, notamment pour chaque lot, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et une quote-part indivise des "parties communes", telles que définies ci-dessus au chapitre II.

II.- Chaque propriétaire a donc des droits indivis sur "les parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les "parties privatives" de l'immeuble comprises dans son lot.

III.- En cas de division, de substitution ou de réunion des lots, l'état descriptif de division sera modifié en conséquence.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REPARTITION DES CHARGES

| NUMEROS DES LOTS | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|----|---|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-----|-----|----|
| BATIMENT | | | | | | | | | | | | |
| ESCALIER | | | | | | | | | | | | |
| ETAGE | | | | | | | | | | | | |
| NATURE DU LOT | | | | | | | | | | | | |
| QUOTE PART DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES EN 100 000 èmes. | | | | | | | | | | | | |
| QUOTE PART DANS LES PARTIES COMMUNES DE CHAQUE CORPS DE BATIMENT EN 100 000 èmes | | | | | | | | | | | | |
| QUOTE PART DANS LES CHARGES PARTICULIERES D'ESCALIERS ET DE VESTIBULES DE CHAQUE CORPS DE BATIMENT EN 100 000 èmes. | | | | | | | | | | | | |
| QUOTE PART DANS LES CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR DES CORPS DE BATIMENT INTERRESSES EN 100 000 èmes. | | | | | | | | | | | | |
| QUOTE PART DANS LES CHARGES PARTICULIERES DES PARKINGS en 28 èmes. | | | | | | | | | | | | |
| CORPS DE BATIMENT | | | | | | | | | | | | |
| OBSERVATIONS | | | | | | | | | | | | |
| 300 | CA | | | R.d.C | 4 P | 5 567 | 10 352 | 2.377 | --- | --- | SM4 | |
| 301 | A | | R.d.C | 4 P | 4 865 | 9 047 | 9 047 | 2.377 | --- | --- | SM4 | |
| 302 | A | | 1er Et. | 5 P | 6 499 | 12 085 | 9 901 | 9.901 | 10.396 | --- | SM4 | |
| 303 | A | | 1er Et. | 4 P | 4 914 | 9 139 | 7.921 | 7.921 | 8.317 | --- | SM4 | |
| 304 | A | | 2è Et. | 5 P | 6 565 | 12 209 | 11.386 | 11.386 | 11.955 | --- | SM4 | |
| 305 | A | | 2è Et. | 4 P | 4 965 | 9 233 | 9.109 | 9.109 | 9.564 | --- | SM4 | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----|---|---|---------|------|-------|-------------------------------|--------|--------|-----|------|----|
| 306 | A | | 3e Et. | 3 P | 5 261 | 9 783 | 7.723 | 8.109 | --- | SM4 | |
| 307 | A | | 3e Et. | 4 P | 5 000 | 9 298 | 10.297 | 10.812 | --- | SM4 | |
| 308 | A | | 4e Et. | 3 P | 4 590 | 8 536 | 8.614 | 9.045 | --- | SM4 | |
| 309 | A | | 4e Et. | 4 P | 5 049 | 9 389 | 11.485 | 12.059 | --- | SM4 | |
| 310 | A | | S.S. | CAVE | 66 | 123 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 311 | A | | S.S. | CAVE | 76 | 141 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 312 | A | | S.S. | CAVE | 32 | '60 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 313 | A | | S.S. | CAVE | 49 | 92 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 314 | A | | S.S. | CAVE | 32 | 60 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 315 | A | | S.S. | CAVE | 56 | 105 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 316 | A | | S.S. | CAVE | 43 | 81 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 317 | A | | S.S. | CAVE | 43 | 81 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 318 | A | | S.S. | CAVE | 43 | 81 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| 319 | A | | S.S. | CAVE | 56 | 105 | 198 | 208 | --- | SM4 | |
| | | | | | | 100 000/ 100 000e ===== | | | | | |
| 400 | B | | R.d.C | 3 P | 3 584 | 10 947 | 2.880 | --- | --- | SM11 | |
| 401 | B | | 1er Et. | 4 P. | 4 959 | 15 148 | 12.800 | --- | --- | SM11 | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----|---|---|--------|---------------------|-------|-------------------------------|--------|-----|-----|------|----|
| 402 | B | | 1er Et | 3 P | 4 501 | 13 750 | 9.600 | --- | --- | SM11 | |
| 403 | B | | 2è Et | 4 P | 5 008 | 15 299 | 14.720 | --- | --- | SM11 | |
| 404 | B | | 2è Et | 3 P | 4 547 | 13 890 | 11.040 | --- | --- | SM11 | |
| 405 | B | | 3è Et | 4 P | 5 003 | 15 284 | 16.640 | --- | --- | SM11 | |
| 406 | B | | 3è Et | 3 P | 4 570 | 13 960 | 12.480 | --- | --- | SM11 | |
| 407 | B | | S.S. | CAVE | 100 | 305 | 320 | --- | --- | SM11 | |
| 408 | B | | S.S. | CAVE | 109 | 335 | 320 | --- | --- | SM11 | |
| 409 | B | | S.S. | CAVE | 96 | 294 | 320 | --- | --- | SM11 | |
| 410 | B | | S.S. | CAVE | 65 | 199 | 320 | --- | --- | SM11 | |
| 411 | B | | S.S. | CAVE | 65 | 199 | 320 | --- | --- | SM11 | |
| 412 | B | | S.S. | CAVE | 63 | 195 | 320 | --- | --- | SM11 | |
| 413 | B | | S.S. | CAVE | 63 | 195 | 320 | --- | --- | SM11 | |
| | | | | | | 100 000/ 100 000è ===== | | | | | |
| 450 | | | S.S. | Emplace. voiture | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 451 | | | S.S. | | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 452 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 453 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 454 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----|---|---|------|----------|-----|---|-------|-------|----|----|----|
| 455 | | | S.S. | Emp Voit | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 456 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 457 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 458 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 459 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 460 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 1.600 | --- | 1 | | |
| 461 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 462 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 463 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 464 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 465 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 466 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 467 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 468 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 469 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 470 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 471 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | ↑ | | |
| 472 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | ↑ | | |
| 473 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----|---|---|------|----------|-----|----------|-----|-------|----|----|----|
| 474 | | | S.S. | Emp Voit | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 475 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 476 | | | S.S. | " | 482 | 1 | 990 | 1.039 | 1 | | |
| 477 | | | S.S. | " | 482 | 1 | | | | | |
| | | | | | | 28/28ème | | | | | |
| | | | | | | ===== | | | | | |

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est destiné principalement à l'usage d'habitation.

CHAPITRE II.-

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES :

SECTION I.- GENERALITES :

ARTICLE 7 :

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable, tant à l'égard du syndicat qu'à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble des troubles de jouissance et des infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses visiteurs, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient 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.

Il sera responsable, en outre, du respect de toutes les prescriptions d'ordre administratif en vigueur (règlements de sécurité, de police, de construction, etc...).

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

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat, à titre d'exécution de la clause pénale ici stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'Assemblée Générale.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives de l'immeuble, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

SECTION II. - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES" :

ARTICLE 3

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif 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.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 7 ci-dessus.

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

ARTICLE 9

1/ Occupation :

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Ils seront, principalement destinés à l'habitation,

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'exercer, dans les appartements, une activité professionnelle, à conditions que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier.

L'exercice de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre, est interdit.

Sont ainsi formellement proscrits, l'exploitation d'un cabinet vétérinaire, l'exercice sous forme de profession de la danse, du chant ou de la musique.

Le propriétaire qui utilisera son appartement ou son local à un autre usage que l'habitation, devra en supporter les conséquences de tous ordres à l'égard de toutes personnes intéressées dont spécialement le vendeur et, notamment les conséquences financières directes ou indirectes, telle, à titre indicatif, la perte d'avantages fiscaux par suite de l'utilisation des appartements ou locaux composant l'ensemble immobilier pour plus de vingt cinq pour cent (25 %) de leur surface totale à un usage autre que l'habitation.

Il en est de même des conséquences qui pourraient résulter pour les autres copropriétaires d'une utilisation des appartements et locaux non conforme à la réglementation en vigueur relative aux primes et prêts à la construction (si ledit ensemble immobilier peut en bénéficier).

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement, sous respect de la réglementation relative aux primes et prêts ci-dessus visée.

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

Les emplacements de voitures sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

ARTICLE 10

2/ Harmonie - Aspect :

I. - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appuis 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 dans les conditions de l'article 67 ci-après.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que leur teinte et leur forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Aucun aménagement, ni aucune décoration ne pourra être apporté aux balcons, loggias et assimilés susceptible de rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les tapis brosses, s'il en existe, sur les paliers des étages, quoique fournis par chaque copropriétaires, devront être d'un modèle uniforme approuvé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et, notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, les 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, sauf ce qui est dit ci-dessus au Préambule et ci-après à l'article 16-III relativement à l'apposition de plaques professionnelles.

III. - Il ne devra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias et assimilés, si ce n'est éventuellement aux endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

ARTICLE 11

3/ Modifications intérieures :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son appartement ou de son local, et, d'une façon générale aménager les locaux lui appartenant, sous réserve des prescriptions du présent article, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou par les organismes prêteurs.

Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble et au bon fonctionnement des services communs et sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété, que s'il y a lieu, à l'égard du constructeur de l'immeuble.

Le syndic devra être avisé, pour approbation, de tous projets de travaux en raison des répercussions que ceux-ci peuvent être susceptibles d'avoir sur la solidité de l'immeuble, le bon fonctionnement des éléments communs d'équipement ou son harmonie. Le syndic pourra prendre l'avis de l'architecte de la copropriété dont il pourra imposer le contrôle, le tout aux frais du copropriétaire intéressé. Le syndic pourra interdire les travaux projetés si ceux-ci sont susceptibles de compromettre la solidité de l'immeuble ou de dérégler le fonctionnement des éléments communs d'équipement.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions de l'article 67 ci-après.

ARTICLE 12

4/ Sécurité - Salubrité :

I. - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment stockage d'hydrocarbure et de tout produit ou matière volatile ou inflammable est strictement prohibé.

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.

Aucun objet ne devra être déposé sur les appuis de fenêtres ou sur les garde-corps des balcons, loggias ou assimilés. Les vases à fleurs devront être fixés 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, existants dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients.

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

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

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la multiplication des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront, en outre, se conformer aux directives qui leur seront données par le syndic.

Les ordures ménagères devront être déposées aux endroits prévus à cet effet.

ARTICLE 13

5/ Tranquillité :

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

L'usage d'appareils de radiophonie, électrophone, télévision, magnétophone, etc... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne 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 ne pourra être procédé à l'intérieur des appartements ou locaux et si ce n'est dans les locaux en sous-sols à des travaux portant sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause.

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

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

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

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

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérés, à condition qu'ils soient à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties privatives 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 de garages.

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

ARTICLE 14

6/ Dispositions diverses :

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

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

Indépendamment des dispositions du 3/ ci-dessus (ARTICLE 11), il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux répondent aux conditions prévues par le présent règlement.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement ou de son local au syndic, au gardien ou à une personne résidant effectivement dans l'immeuble, connue du syndic et autorisée à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

D'une façon générale, le syndic est autorisé à faire ouvrir les locaux privatif en l'absence de leurs propriétaires ou occupants, en cas d'urgence ou chaque fois qu'il le jugera nécessaire à la bonne administration de l'immeuble, sous sa responsabilité, par le moyen qu'il déterminera, compte tenu des circonstances, à charge d'en aviser le propriétaire ou occupant intéressé dans les meilleurs délais.

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

Ils devront alors souffrir l'accès de leurs locaux pour leur vérification, entretien ou remplacement ou opérations de purge, conformément aux dispositions ci-dessus.

SECTION III. - USAGE DES PARTIES COMMUNES :

ARTICLE 15

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 ci-après stipulées.

Pour l'exécution de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 7 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées par le syndic de la propriété, ainsi qu'il sera dit ci-après, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments communs d'équipement

ARTICLE 16

I. - Encombrement :

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

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention aux frais du contrevenant et à ses risques et périls, à charge simplement d'aviser celui-ci par lettre recommandée qu'il a été procédé au déplacement dudit objet.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble

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

II. - Services collectifs et éléments d'équipement :

Les ascenseurs devront être utilisés conformément à leur destination. Les personnes en faisant usage devront se conformer aux prescriptions concernant leur fonctionnement et leur emploi et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets

cassant, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de chaque immeuble ou de chaque corps de bâtiment, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation, d'un modèle déterminé par le syndic, ainsi qu'une boîte pour recevoir les paquets. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par un propriétaire dans les parties communes.

III.- Aspect extérieur des immeubles - Plaques professionnelles.

La conception et l'harmonie générale des immeubles devront être respectées sous le contrôle du syndic de la copropriété qui en référera, s'il y a lieu, à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres, sous réserve des dispositions ci-après et de celles du V du préambule au présent règlement de copropriété.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrées et sur les portes palières, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions et les mentions susceptibles d'y être portées.

Par ailleurs et dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou dispositifs particuliers extérieurs de radio télévision ne seront pas autorisées.

Nonobstant ce qui a été dit ci-dessus, les copropriétaires ou occupants des boutiques, pourront apposer au droit de celles-ci des enseignes à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages, et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Etant ici précisé que : sur la place des Sept Mares, les enseignes devront être placées sous les balcons des étages supérieurs.

IV.- Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules quels qu'ils soient est interdit dans les voies et parties communes, et, d'une façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

Notamment, les voies destinées à l'accès du matériel d'incendie devront toujours être laissées libres et entretenues en parfait état.

La police municipale est autorisée par les règlements en vigueur à dresser, à l'intérieur de la propriété, des contraventions pour stationnement illicite.

ARTICLE 17

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

ARTICLE 18

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

Les jeux d'enfants y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être prévues à cet effet, le tout sous le contrôle du syndic. De toute manière, les enfants devront rester constamment sous surveillance, et leurs ébats ne devront pas troubler la tranquillité des occupants de l'ensemble immobilier.

Le syndic pourra établir toutes réglementations concernant l'utilisation des espaces libres, des jardins et des éléments d'équipement qui y seraient installés, dans les conditions ci-après stipulées à l'article 82.

Il est interdit de laisser vagabonder dans les espaces libres, jardins et sur les voies, des chiens et autres animaux domestiques.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulations ou éventuellement de stationnement.

L'usage des avertisseurs des automobiles et cycles est interdit dans les limites de la propriété, sauf cas de nécessité.

Les véhicules devront circuler à l'intérieur de la propriété à une vitesse très réduite.

La nuit, les véhicules ne pourront utiliser les feux de route.

Ils devront circuler avec les feux de ville (feux de position et feux rouges arrières) ou les feux de croisement.

Au surplus, sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules, les prescriptions du Code de la Route devront être respectées, sauf à tenir compte des prescriptions particulières du présent règlement.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappement libre ou bruyant.

ARTICLE 19

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias ou assimilés devront les maintenir en parfait état de propreté.

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

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

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

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence, de l'utilisation anormale ci-dessus, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

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

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

ARTICLE 20

I. - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront respecter notamment le règlement de l'ensemble immobilier ainsi que les décisions prises par l'Association Syndicale dont il est fait état à l'exposé des présentes.

II. - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier, et, de façon générale, à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

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

III. - En cas de carence d'un copropriétaire en ce qui concerne l'entretien de ses parties privatives dès lors que ce défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives (comme par exemple, le défaut d'entretien des robinets, des installations sanitaires) ou encore de l'aspect extérieur de l'immeuble ou des parties communes, le syndic avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, pourra remédier à cette carence, aux frais du copropriétaire défaillant, dont le syndicat fera, s'il y a lieu, l'avance, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

IV. - Si plusieurs lots appartiennent au même propriétaire ou à des propriétaires différents passant une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci pourront utiliser à titre privatif, tout ou partie des parties communes qui n'auraient d'utilité que pour la desserte de ces lots, par exemple, les couloirs, dégagements, paliers, etc... et les clore avec une porte identique à celles existant déjà dans les parties communes, sous réserve que cette utilisation ne porte pas atteinte à la sécurité de l'immeuble ou au bon fonctionnement de ses éléments d'équipement ou service collectif, le tout sous le contrôle du syndic qui pourra imposer toutes mesures utiles, aux frais des intéressés.

Cette utilisation privative ne changera pas la consistance des parties communes. En conséquence, aucune modification n'interviendra dans la répartition des quotes-parts de propriété des parties communes, ni dans celle des charges. Toutefois, les propriétaires des lots considérés devront supporter seuls les frais de nettoyage et d'entretien d'éclairage et éventuellement de chauffage des parties communes ainsi utilisées.

Dans le cas de nouvelle division des lots ou de caducité de la convention sus-visée, les parties communes reviendraient à leur usage primitif. Tous les frais correspondant directement ou indirectement à cette utilisation des parties communes seront supportés par le ou les propriétaires intéressés, y compris, s'il y a lieu, les frais de remise en état d'origine.

CHAPITRE III

ARTICLE 21

CHARGES DES IMMEUBLES :

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

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

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité ou d'eau, aux extracteurs d'air aux ascenseurs, etc... forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations établies par un technicien, pour une période ou une fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations, de la fréquence, de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments.

Par ailleurs, les salaires des préposés du syndicat avec les charges y afférentes, seront, s'il y a lieu, ventilés par les soins du syndic en fonction des services que pourra rendre chaque préposé, compte tenu de la spécialisation des charges ci-après prévues.

SECTION I. - CHARGES GENERALES :

ARTICLE 22

1/ Définition :

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment :

a) les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété avec ses abords et clôtures,

b) les frais d'entretien, de réfection, de remplacement ou de reconstruction relatifs :

- aux entrées, passages, voies de circulations et de dégagements pour piétons ou voitures jusqu'aux entrées des bâtiments et du parking souterrain,

- aux jardins, espaces verts et espaces libres intérieurs, s'il en existe,

le tout avec leurs éléments d'équipement, telles que installations d'éclairage, d'arrosage, etc...

- aux canalisations générales, gaines, conduites et réseaux de toutes natures avec leurs éléments d'équipement et accessoires jusqu'à et y compris les branchements particuliers à chaque bâtiment.

- aux collecteurs généraux.

c) Les locaux de services communs généraux ; en ce qui concerne la loge et le logement du gardien s'il en existe, il y a lieu de se référer aux dispositions du chapitre "LOGES DE GARDIEN" du cahier des charges, dont la teneur est rapportée dans l'exposé des présentes.

d) les frais et dépenses d'administration et de gestion communes :

- honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical,

- honoraires de l'architecte de la copropriété,

- les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence et notamment les frais d'arrosage, de nettoyage des parties communes générales, les frais d'enlèvement des boues, des neiges, des ordures ménagères, etc... les frais d'éclairage des locaux affectés au service général de chaque immeuble.

e) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndic dans les conditions des articles 97 à 102 ci-après.

f) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti l'immeuble en ses parties communes et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

g) En ce qui concerne la dalle, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article "DALLE - PARC A VOITURES SOUTERRAIN", du cahier des charges, dont la teneur est littéralement rapportée dans l'exposé des présentes.

2/ Répartition :

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales, le tout conformément au tableau de répartition des droits et charges ci-dessus.

Il en sera de même en ce qui concerne la dalle et le logement du gardien et ce, tant que l'Union ne sera pas constituée.

SECTION II. - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT DU
CORPS DE BATIMENT :

ARTICLE 23

1/ Définition :

Les charges spéciales à chacun des bâtiments composant le groupe d'immeubles comprennent :

- I -

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction concernant :

1°/ Les éléments porteurs de chacun des bâtiments, ses fondations, son radier, ses murs périphériques ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment.

2°/ Les façades et murs extérieurs et, s'il y a lieu, les mitoyennetés d'avec les bâtiments voisins.

3°/ Les couvertures, toitures, terrasses (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sous réserve de ce qui est dit à l'article 33).

4°/ Les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les balcons ou loggias (même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sous réserve de ce qui est dit à l'article 33).

Les balustrades, garde-corps ou parapets des fenêtres des balcons, loggia ou terrasses, sans distinction.

5°/ Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

6°/ Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes ; les portes donnant accès aux circulations, dégagements et locaux communs.

7°/ Les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches, branchements, etc...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires d'un même bâtiment ou de plusieurs d'entre eux y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements ou raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs ou des revêtements constituant des parties communes), le tout, y compris les branchements sur les réseaux publics ou sur les éléments constituant des parties communes générales.

8°/ Les gouttières, cheneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales.

9°/ Les colonnes montantes et canalisations principales du bâtiment, ainsi que les branchements communs d'eau, d'électricité, de chauffage ou de gaz.

10°/ Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires.

- II -

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection de reconstruction ou de remplacement et, s'il y a lieu, de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers à chaque bâtiment, ne faisant pas partie d'une répartition spéciale des charges

- des locaux les abritant.

- III -

Les frais qui seraient relatifs au service particulier de chaque bâtiment et notamment de tous préposés qui seraient spécialement affectés à l'entretien du bâtiment et de ses éléments d'équipement ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents.

S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment.

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments, tels que définis ci-dessus à l'article 3 ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière aux termes du présent règlement.

Les charges spéciales à chaque corps de bâtiment comprennent les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction concernant :

1°/ Les halls d'entrée, les couloirs, dégagements, circulations, escaliers du bâtiment, servant à la desserte des locaux communs ou des locaux privatifs compris dans des lots différents ; les accès, couloirs et dégagements des caves et sous-sols et tous dégagements communs du bâtiment.

2°/ Les locaux destinés aux services particuliers de chaque bâtiment.

3°/ Les frais d'éclairage, éventuellement de chauffage et d'eau, des parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment.

4°/ La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque corps de bâtiment, d'électricité, d'eau etc... et s'il y a lieu, d'extincteur.

ARTICLE 24

2/ Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux, y compris les caves et dépendances, composant chacun des bâtiments ou corps de bâtiment, au prorata de leurs quotes-parts dans les charges qui leur sont spéciales, le tout conformément au tableau de répartition des droits et charges ci-dessus.

SECTION III. - CHARGES DES ASCENSEURS ET ESCALIERS :

ARTICLE 25

1/ Définition :

Les charges afférentes aux ascenseurs et escaliers des différents corps de bâtiments intéressés comprennent :

- l'entretien les réparation et même le remplacement des ascenseurs, de leur mécanisme, agrès et de tous leurs accessoires,

- les frais de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité, révision périodique, location de compteurs, s'il y a lieu, etc...

- éventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

2/ Répartition :

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacun des ascenseurs correspondants. Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés, dans les proportions indiquées dans le tableau de répartition des droits et charges ci-dessus (observation faite que les propriétaires des locaux sis en rez-de-chaussée ne participeront pas aux dépenses visées au présent article).

SECTION IV. - CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE :

ARTICLES 26 à 29

sans objet

SECTION V. - CHARGES D'EAU FROIDE :

ARTICLE 30

1/ Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires de chaque corps de bâtiment.

2/ Les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires de chaque corps de bâtiment au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes de chaque corps de bâtiment.

3/ Toutefois, les copropriétaires pourront, statuant dans les conditions prévues à l'article 65 ci-après, décider l'installation de compteurs individuels, en fonction des conditions particulières d'usage d'un ou plusieurs locaux privatifs ou des éléments d'équipement qui peuvent y être installés.

Dans ce cas, le coût de la location du ou des compteurs sera réparti entre les copropriétaires, conformément aux principes définis ci-dessus au 2/.

Pour les locaux qui seraient ainsi équipés de compteurs, le prix de l'eau froide sera payé d'après les relevés, augmentés de dix pour cent (10 %) pour tenir compte de la consommation afférente aux services collectifs, le surplus de la dépense d'eau froide étant réparti entre les autres propriétaires intéressés ainsi qu'il est dit ci-dessus au 2/ du présent article.

4/ Les copropriétaires intéressés pourront, également, décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux. Leur coût de location s'ajoutera alors aux charges définies ci-dessus au 1/.

Les frais définis ci-dessus au 1/ seront alors, répartis entre les copropriétaires au prorata de la consommation d'eau froide indiquée par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux.

La différence entre le total des consommations individuelles et celle relevée sur le ou les compteurs généraux sera répartie, à titre de charges générales, entre tous les copropriétaires.

SECTION VI. - CHARGES SPECIALES AUX VENTILATIONS MECANINIQUES :

ARTICLE 31

1/ Définition :

Les charges spéciales aux ventilations mécaniques comprennent pour chacune des installations :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des appareils et des gaines avec tous leurs accessoires,

- les frais de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité, frais de personnels, etc... en général, tous les frais d'exploitation, éventuellement, les assurances y afférentes si la quote-part de prime correspondante peut-être individualisée.

2/ Répartition :

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacune des cages d'escalier. Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls co-proprétaires des locaux desservis au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes de chaque corps de bâtiment.

SECTION VII - CHARGES SPECIALES AUX PARKINGS SOUTERRAINS

ARTICLE 32

Les dépenses concernant l'entretien, le nettoyage, l'aménagement, l'éclairage intérieur, les extincteurs, les grosses et menues réparations du sol, les défauts d'étanchéité de la dalle supérieure (si la cause résulte uniquement du mauvais usage des co-proprétaires des parkings) la rampe d'accès, les murs et ossature (à l'exception des piliers) le ou les couloirs de circulation, seront supportées par les co-proprétaires des vingt huit---parkings souterrains (28) à concurrence de un/vingt huitièmes-- par parking (1/28^e).

CLAUSES SPECIALES AUX PARKINGS SOUTERRAINS

Toutefois, en raison de la création de nouveaux parkings sous dalle, lors de la construction des tranches futures, et dans le cas où ces nouveaux parkings se trouveraient desservis en exécution de la stipulation de servitude figurant sous le chapitre "DALLE DE PARKING A VOITURES SOUTERRAIN" par la rampe d'accès permettant la desserte des vingt huit (28) parkings compris au présent règlement de copropriété, il est expressément convenu que la répartition des dépenses concernant exclusivement : l'entretien, le nettoyage l'aménagement, les grosses et menues réparations du sol, la rampe d'accès, le ou les couloirs de circulation comprendra la participation des co-proprétaires des parkings bénéficiant de cette desserte, et ce, à raison de une unité par emplacement de parking, le dénominateur des charges (28) ci-dessus stipulé, augmentant d'autant.

A toutes fins utiles, il est ici précisé :

- que les co-proprétaires des emplacements de parkings constituant les lots numéros ~~370 à 381 inclus~~, 412 à 446 inclus devront obligatoirement accéder à leur parking par l'escalier ou l'ascenseur du bâtiment "SM4" prévus à cet effet, ceux-ci constituant leur unique accès,

- que les co-proprétaires des emplacements de parkings constituant les lots numéros ~~343 à 353 inclus~~ devront obligatoirement accéder à leur parking par l'escalier du bâtiment "SM 11" prévu à cet effet, celui-ci constituant leur unique accès.

La rampe étant exclusivement réservée à la circulation des véhicules.

Cette rampe d'accès pourra également être utilisée par le préposé au transport des ordures ménagères vers leur lieu d'enlèvement.

451 à 477.1.

450 à 460.1.

21 parkings

En conséquence, en aucun cas, les co-proprétaires des lots numéros ~~343 à 353~~ inclus ne pourront utiliser, pour la desserte de leur parking, l'escalier et l'ascenseur du bâtiment "SM 4".

Et en aucun cas, les co-proprétaires des lots numéros ~~370 à 381~~ inclus, ~~412 à 416~~ inclus ne pourront utiliser pour la desserte de leur parking, l'escalier du bâtiment "SM 11".

Chacun des co-proprétaires des parkings en sous-sol restera personnellement responsable des dégradations occasionnés aux murs des bâtiments.

SECTION VIII - DEPENSES DIVERSES :

Les frais de toutes natures concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot.

ARTICLE 33

Ravalements et réfection générale des façades :

I.- L'Assemblée générale des co-proprétaires statuant par voie de décision ordinaire pourra décider de procéder au ravalement général des façades de chaque bâtiment ainsi que la réfection (peintures, vernis, etc...) des éléments extérieurs desdits bâtiments (fermetures, volets, garde-corps, loggias, etc...) sans qu'il y ait à distinguer si ces éléments constituent des parties privatives ou des parties communes.

La dépense correspondante sera répartie entre tous les co-proprétaires de chaque bâtiment, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées à l'article 23.

II.- Les co-proprétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou loggias auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien des revêtements du sol de ces parties des bâtiments et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la co-propriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et d'étanchéité sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment intéressé ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 25.

ARTICLE 34

Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toutes natures intéressant les cloisons et autres éléments séparatifs des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

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

Charges de vide-ordures :

Les charges de vide-ordures comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des vide-ordures avec leurs accessoires.

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacune des installations de vide-ordures.

Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis par la même installation au prorata des quotes-parts dans les charges générales attachées auxdits locaux.

Charges de l'antenne collective de radio-télévision :

Les charges du réseau de distribution de l'antenne collective de télévision érigée sur le toit d'un bâtiment sis à MAUREPAS dit "CB2" cadastré section AD numéro 7 sur laquelle est raccordé notamment le présent programme immobilier comprennent les frais d'entretien, de réparation et remplacement de ce dernier.

Les charges ci-dessus seront réparties à raison d'une unité par logement ou local desservi.

ARTICLE 35

Reconstruction partielle :

En cas de reconstruction partielle, réparation ou réfection d'un immeuble, corps d'immeuble ou d'un élément d'équipement commun les indemnités et assurances qui pourront être touchées bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

ARTICLE 36

Reprise des vestiges :

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

ARTICLE 37

- I -

Aggravations des dépenses :

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Déménagement - Emménagement :

Afin de couvrir les frais de nettoyage et de menues réfections entraînées par les opérations de déménagements ou d'emménagements, l'Assemblée générale pourra fixer le montant d'une contribution forfaitaire due par le copropriétaire qui emménage ou qui déménage, en application du principe stipulé à l'alinéa précédent.

SECTION IX. - REGLEMENT - PROVISION - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE :

ARTICLE 38

1/ Les copropriétaires verseront au syndic :

- une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale,

- 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.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du dix mars mil neuf cent soixante sept, jusqu'au vote du budget prévisionnel du nouvel exercice, le syndic pourra effectuer des appels de fonds sur la base du budget prévisionnel de l'exercice écoulé.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses de 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection d'une 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 un, 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.

ARTICLE 39

1/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus, devront être effectués dans le mois de 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 décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

2/ - 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 en application, notamment, des dispositions des articles 55 et 58 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires, les nus-proprétaires et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

ARTICLE 40

Dispositions particulières et temporaires relatives aux charges d'ascenseurs :

Etant donné :

- que la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les ascenseurs est fonction de l'utilité que

ces éléments présentent à l'égard de chaque lot, compte tenu de son affectation,

- que les appartements et locaux édifiés par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" sont destinés à être vendus et par voie de conséquence, à ne pas être occupés jusqu'à là,

- que le montant des dépenses afférentes aux éléments communs d'équipement se trouve diminué en raison de cette situation,

Il est convenu ce qui suit, afin que la répartition des charges y afférentes demeure fonction de l'utilité de ces éléments à l'égard des appartements et locaux non occupés destinés à être vendus par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" :

Pour ce qui concerne les ascenseurs, les locaux considérés ne contribueront pas aux frais de fonctionnement de ce ou de ces appareils (consommation d'électricité, entretien périodique, location de compteurs s'il y a lieu, etc...) qui ne présentent aucune utilité à leur égard, mais ils contribueront, par contre, s'il y a lieu, aux frais de réparation et même de remplacement de ce ou ces appareils.

CHAPITRE IV

OPERATIONS DIVERSES

ARTICLE 41

MUTATIONS DE PROPRIETE - HYPOTHEQUES - LOCATIONS :

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques d'obligations sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept relativement, notamment, aux mentions à porter dans les actes.

SECTION I. - MUTATIONS DE PROPRIETE :

ARTICLE 42

Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs :

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants-droit 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 dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 43

Mutation entre vifs :

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 la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avance ou de provisions.

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

A défaut de satisfaire aux formalités exposées à l'article 44 ci-dessous, le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

ARTICLE 44

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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.

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

ARTICLE 45

Mutation par décès :

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. 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 au moyen de l'envoi, par le nouveau copropriétaire, d'une attestation du notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile de ce nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 46

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables et 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.

ARTICLE 47

Dispositions communes :

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces dernières d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié sans délai au syndic dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du gardien ou, à défaut, au siège du syndicat, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

ARTICLE 48

SECTION II. - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ

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

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.

ARTICLE 49

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers, comme les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot, sans bénéfice de discussion ou de division.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndicat aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article précédent.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. Il en sera de même du bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation.

ARTICLE 50

SECTION III. - HYPOTHEQUES :

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres II et III de la quatrième partie du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic dans les conditions prévues auxdits chapitres et qu'il renonce, par conséquent, au bénéfice des dispositions de l'article 57 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée générale et aux dispositions du chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès de tous organismes de crédit spécialisés dans le financement immobilier dont la législation spéciale ou les statuts feraient obstacle à leur application.

ARTICLE 51

SECTION IV. - LOCATIONS - AUTORISATION D'OCCUPER :

Le copropriétaire, qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connais-

sance aux locataires des dispositions du présent règlement relatives à l'usage de l'immeuble ainsi que de tous règlements intérieurs qui pourraient être établis conformément à l'article 82 ci-après et les obliger à en exécuter les prescriptions, sous sa responsabilité.

Le non respect de cette obligation constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être poursuivie par le syndicat.

En cas de non respect par l'occupant des règles de jouissance résultant du présent règlement, le bailleur sera tenu à première demande du syndic d'agir, au besoin par toutes voies de droit, afin d'obtenir cessation de l'infraction.

ARTICLE 52

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

SECTION V. - MODIFICATION DES LOTS :

ARTICLE 53

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par la suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les propriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts des parties communes et des charges de toutes natures attachées aux lots intéressés par la modification, compte tenu des principes de répartition du présent règlement.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la vente que préalable à celle ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée. Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

Par ailleurs, 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, observation faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

En outre, le syndic reçoit en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus pour ce faire.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants-droit, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1/ au syndic de l'immeuble en fonction,
- 2/ au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur pour en être effectué le dépôt en suite de celle-ci au rang de ses minutes.

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

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 54

SECTION I. - GENERALITES :

1/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a 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 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

2/ - Il sera dénommé :

"Syndicat des copropriétaires des Places des Sept Mares" de la rue de la Brié n°s 12-18-19-20-23-27.

Il aura son siège dans un corps de bâtiment dépendant dudit ensemble immobilier. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'ensemble immobilier ou dans une autre commune du département des Yvelines.

3/ - Le syndicat prendra naissance dans les conditions prévues au présent règlement.

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

4/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutés par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

5/ - Lorsque, dans le présent règlement, il sera renvoyé à l'Assemblée, sans autres précisions, celle-ci statuera valablement par voie de décision ordinaire.

ARTICLE 55

SECTION II. - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES :

Le syndicat sera 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'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits de copropriété dans les parties communes.

Les questions relatives aux parties communes spéciales à chaque bâtiment ne pourront être délibérées et votées que par leurs seuls copropriétaires, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans lesdites parties communes spéciales.

Par ailleurs, lorsque la question débattue concernera des dépenses relatives à des parties d'immeuble ou à des éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront 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 aux articles ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE 56

1. - Convocation des assemblées :

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée générale au plus tard dans le délai d'un an à partir du moment où le syndicat aura pris naissance.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif qui succèdera au "syndic provisoire" désigné comme il est dit à l'article 74 ci-après, éventuellement, elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée générale sur convocation du syndic.

ARTICLE 57

Le syndic convoquera l'Assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et, au moins, une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué l'Assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 58

En outre, le syndic devra convoquer l'Assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les propriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 59

Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leurs domiciles réels ou élus, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, au moins quinze jours francs avant la réunion, sauf urgence.

Les convocations pourront également et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires 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 de l'assemblée 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'immeuble ou sur celui d'une des communes du département des Yvelines.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 à 18 du décret précité.

ARTICLE 60

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

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 dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement

adressées à l'usufruitier, comme au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

ARTICLE 61

2. - Tenues des assemblées :

Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son président et deux scrutateurs.

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence qui indique 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 dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée et annexée avec les pouvoirs à l'original du procès-verbal de séance. Elle sera conservée par le syndic et devra être communiquée à tout copropriétaire le réquerant.

ARTICLE 62

Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent 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 deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

ARTICLE 63

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le Secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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

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

ARTICLE 64

3. - Décisions :

Il ne pourra être mis en délibération que 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 dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 65

1. - Décisions ordinaires :

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 immeubles, le fonctionnement des services communs et les droits collectifs, de la façon la plus générale qu'il soit, dans le cadre des lois et règlements en vigueur, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

ARTICLE 66

Les décisions visées ci-dessus, seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

ARTICLE 67

2. - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité :

Les copropriétaires, par voie de décision ordinaire prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, statueront

sur les décisions concernant :

a/ toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante sept et notamment celles de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

b/ l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c/ la désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil syndical.

d/ les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent de obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e/ les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

f/ la modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments communs d'équipement qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple, la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...).

Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires intéressés (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article précédent.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs et les notifications prévues à l'article 11 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept n'ont pas à être renouvelées.

ARTICLE 68

5. - Décisions extraordinaires :

Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a/ décider les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent.

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 des travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après à l'article 96 à l'exception de ceux visés à l'article précédent (b et e).

Les décisions ci-dessus seront prises à la majorité des membres de la collectivité des copropriétaires intéressés représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 69

Le syndicat ne pourra, 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 visées par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

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 résulteront du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE 70

Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du règlement de copropriété.

ARTICLE 71

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 de l'article 42, alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article 18 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

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

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

CHAPITRE II

S Y N D I C

ARTICLE 72

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

Il administrera l'immeuble 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

SECTION I. - DESIGNATION :

ARTICLE 73

Le syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions de l'article 67 ci-dessus qui 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 dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

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.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime ouvre un droit à une indemnisation à son profit.

ARTICLE 74

Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée à l'article 56 ci-dessus, la personne physique ou morale désignée par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Ce "syndic provisoire" aura droit à une rémunération annuelle fixée, selon le tarif légal, ou à défaut, selon le tarif établi par les organismes professionnels.

Il est ici précisé que le syndic provisoire désigné par la Société Civile Immobilière "LES PLACES DES SEPT MARES" est : le Cabinet MOULIN, 7 rue Thiers à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines).

ARTICLE 75

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 76

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 sont provisoirement exercés par le syndic suppléant, s'il en existe, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions de l'article 47 et 49 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION II.- POUVOIRS D'ADMINISTRATION GENERALE :

ARTICLE 77

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 :

ARTICLE 78

1. - Entretien et travaux :

Le syndic pourvoira à l'entretien des choses et parties communes de l'immeuble. Il fera exécuter les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agréments et à leur réfection courante.

- il fera procéder au ramonage ou nettoyage des conduits ou shunts.

- il engagera et congédiera le personnel nécessaire ainsi qu'il est dit ci-après.

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments communs d'équipement et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 79

Toutefois, pour la conclusion de tous contrats, pour l'exécution de toutes répartitions 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 des immeubles et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou 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 dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 80

Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée générale pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur l'ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure strictement nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément à l'article 14 ci-dessus et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE 81

2. - Administration:

Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et le congédiera, suivant les usage locaux et les textes en vigueur ainsi qu'il est dit ci-après à l'article 94.

Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après.

Il procédera à tous encaissements, règlements afférents à la copropriété avec les prévisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions de l'article 38 ci-dessus.

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. Il détiendra les archives du Syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Il passera de son propre chef, tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement et au fonctionnement des services collectifs objet du syndicat, et fera tous achats à cet effet sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions de la loi numéro 70-9 du deux janvier mil neuf cent soixante dix, les dispositions de l'article 38 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

ARTICLE 82

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires relatives à la jouissance de leurs lots, à charges de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine quant à l'utilisation des 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 communs d'équipement, soumis à l'approbation de la collectivité des copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants ----- au même titre que le présent règlement de copropriété dont ils procéderont.

SECTION III. - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION :

ARTICLE 83

Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers comme aussi à l'égard de toute association syndicale.

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, toute diligence, 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 de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et des articles 55 et 58 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 84

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs aux immeubles et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

ARTICLE 85

Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a/ en justice, devant toutes juridictions compétentes tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, et notamment, aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment conjointement ou non, avec un ou plusieurs des copropriétaires agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à tout immeuble.

b/ dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c/ pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

ARTICLE 86

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de l'article 67 du présent règlement 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

SECTION I. - DEFINITION - NOMINATION - FONCTIONNEMENT

ARTICLE 87

Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires ou parmi les associés dans le cas prévu par l'article 23, alinéa 1 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, leurs conjoints ou leurs représentants légaux composé de six à vingt membres qui devront autant que possible comprendre au moins un représentant par cage d'escalier.

ARTICLE 88

Les membres du Conseil syndical seront élus pour trois ans au maximum par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 67 ci-dessus.

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions, mais devront être remplacés sans délai.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants pourront être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre du conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires ainsi qu'il est dit ci-dessus.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans tous les cas, le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus du tiers des sièges pourvus devient vacant pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 89

Le conseil syndical élira son Président.

Il se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du Président, il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettres missives ordinaires ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée.

Les décisions du Conseil syndical seront prises à la simple majorité des membres présents, chacun des membres disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations du Conseil Syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du Conseil ayant assisté à la réunion.

A leur demande, le Président du Conseil syndical délivrera à tous copropriétaires et au syndic, copie du procès verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix délibérative.

ARTICLE 90

Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du Conseil et par le Président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration payées par le syndic, sur indication du Président du conseil syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée générale ordinaire.

SECTION II. - ATTRIBUTIONS :

ARTICLE 91

- I -

Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'immeuble. Il assistera le syndic.

Indépendamment de sa propre initiative, il sera ainsi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

- II -

Le Conseil syndical contrôlera la gestion du syndic notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

- III -

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

ARTICLE 92

Le Conseil pourra présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le syndic devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite assemblée.

Le Conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

ARTICLE 93

Le Conseil syndical pourra recevoir missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à l'article 21 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 94

En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'ensemble immobilier, le syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments communs d'équipement ainsi qu'à l'entretien en

parfait état de propreté des différentes parties communes.

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

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

Les services de l'ensemble immobilier pourront être soit assurés directement au moyen du personnel engagé à cet effet par les soins du syndic, soit confiés à une ou plusieurs entreprises spécialisées.

Le syndic, sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, désignera un architecte de la copropriété, dont la rémunération sera passée en charges générales. Toutefois, lorsque l'autorisation sera demandée par un copropriétaire d'effectuer des travaux, les honoraires correspondant à l'avis ou à l'intervention de l'architecte de la copropriété, en application notamment des dispositions de l'article 11 ci-dessus, seront à la charge de l'intéressé. De même, en cas de travaux particuliers intéressant un bâtiment ou un élément d'équipement faisant l'objet d'une spécialisation des charges, les honoraires correspondant à l'intervention de l'architecte seront supportés par les seuls copropriétaires intéressés.

ARTICLE 95

Le personnel de l'ensemble immobilier ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du syndic.

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci sans que la responsabilité du syndicat ou du syndic puisse en rien être recherchée.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

ARTICLE 96

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SUPERELEVATIONS :

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs ainsi qu'à l'exercice d'un droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 et 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à celles du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept 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 des immeubles, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, d'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou 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.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, un intérêt serait dû 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

ARTICLE 97

La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier, de ses installations et de ses dépendances constituant des 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. Leur contribution au paiement des indemnités qui pourraient être dues en conséquence se fera, s'il y a lieu, compte tenu de la spécialisation des charges prévues au chapitre II de la deuxième partie ci-dessus.

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

Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1/ Tous dommages causés aux immeubles par l'incendie, la foudre, les explosions, l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupants ou non).

- 2/ Les pertes de loyer et la privation de jouissance.
- 3/ La responsabilité civile pour dommages causés soit aux tiers, soit aux copropriétaires, soit aux occupants
- par tout immeuble (exemple : défaut de réparation, vice de construction ou de réparation),
 - par le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs (exemple : du fait des ascenseurs, etc...),
 - par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

ARTICLE 98

En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes générales que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera portée en charge générale et supportée à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront signées par le syndic.

ARTICLE 99

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

ARTICLE 100

1/ - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieurs réalisés par lui, y compris les éléments qui deviendraient immeuble par nature ou par incorporation.

- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et, d'une façon générale, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

2/ - Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

3/ - Il devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins, ainsi que leur mobilier ou matériel.

ARTICLE 101

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum des indemnités que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

Le tout sous réserve de l'application, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 38 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 102

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve, s'il y a lieu, des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

CHAPITRE III

RECONSTRUCTION

ARTICLE 103

I. - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, il devra être procédé à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement seront tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles aux dépenses des travaux considérés.

II. - En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, les copropriétaires, réunis en assemblée générale, chacun d'eux disposant d'autant de voix que de quotes-parts dans les parties communes spéciales

de chaque corps de bâtiment, pourront à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires même non présents ou non représentés ou abstentionnistes) décider la reconstruction ou la remise en état de la partie endommagée.

Toutefois, si la destruction, en valeur de reconstruction à neuf, affecte moins de la moitié du corps de bâtiment considéré, la remise en état sera obligatoire si elle est demandée à la majorité absolue des voix des copropriétaires dont les lots sont détruits.

Si la reconstruction ou la remise en état est décidée, dans les conditions qui viennent d'être indiquées, les copropriétaires participant à l'entretien du corps de bâtiment considéré sinistré sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre I de la présente partie sont applicables.

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre en état le bâtiment ou le corps de bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE IV

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 104

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions, qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus (3^e partie - chapitre I - Article 71).

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du code de procédure civile.

ARTICLE 105

INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU RÈGLEMENT :

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 dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

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

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

ARTICLE 106

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans chaque immeuble pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic à son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

CHAPITRE V

ARTICLE 107

Il est établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans un tableau récapitulatif conforme à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq modifié par le décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf pris pour l'application du décret n° 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq portant réforme de la publicité foncière :

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 108 - PUBLICITE FONCIERE.

Le présent règlement de co-propriété sera publié au bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

En outre, en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs nécessaires sont consentis par les comparants, à :

- Monsieur Jean-Pierre BRANA,
- Monsieur Daniel VARET,
- Monsieur Rémy SABLE,

tous clerks de notaire, demeurant à VILLEPREUX (Yvelines)
16, rue Pasteur.

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les justifications qu'il pourrait réclamer et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs de l'identité de la société comparante, de la désignation et de l'origine de propriété qu'il serait éventuellement utile d'établir pour les besoins de la publicité, ainsi que pour rectifier, s'il y a lieu, toutes erreurs éventuelles qui auraient pu se produire.

DONT ACTE rédigé sur quatre
vingt dix neuf pages

Fait et passé à VILLEPREUX (Yvelines)

Au siège de l'Office Notarial

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX

Le dix juin

Et, après que lecture lui en a été donnée, le comparant a signé le présent acte avec le notaire associé soussigné.

Suivent les signatures : PLANADEVALL - Me SORLIN,
ce dernier notaire.

