

# **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

## **EXPOSE**

*(historique)*

## **PREMIERE PARTIE - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **ARTICLE PREMIER**

## **DEUXIEME PARTIE - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **ARTICLE 2**

*(Description détaillée des lots)*

### **ARTICLE 3. -PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

Les immeubles dont il s'agit seront divisés en parties communes et en parties privées qui appartiendront exclusivement et privativement à chaque copropriétaire.

### **ARTICLE 4. -PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES**

Les parties communes, parties mises sous le régime de l'indivision forcée, comprennent toutes les parties de l'ensemble immobilier qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local déterminé (et de ses dépendances), ou d'un bâtiment particulier, ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol dont la superficie est de vingt mille treize mètres carrés (20 013 m<sup>2</sup>).
- Les espaces verts, les entrées, passages, voies de desserte pour arriver aux différents bâtiments.
- Les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, ainsi que les murs et cloisons pouvant séparer entre eux les appartements, escaliers, couloirs d'accès aux caves communes, et les planchers. Les canalisations et prises d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les vide-ordures, les tuyaux de chute d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées (à l'exception de ces canalisations comprises à l'intérieur des locaux, affectées à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci).
- Les toitures, terrasses et souches de cheminées, les ornements extérieurs des fenêtres, balcons et façades (mais non les garde-corps des balcons et balconnets), les persiennes, et leurs accessoires.
- Les machines, chaudières et appareils de chauffage central des parties communes, ainsi que le service d'eau chaude de chaque immeuble se trouvant au sous-sol, ainsi que les locaux qui leur sont destinés, les soutes à mazout et à charbon et les locaux servant de réserves à charbon
- Les portes et le vestibule d'entrée, ses canalisations et appareils d'éclairage, les tapis, les couloirs, les descentes des caves, les escaliers, les locaux composant la loge du concierge avec les parties réservées au concierge, les water-closets et postes d'eau des étages.
- Les paliers des escaliers, leur cage, leurs accessoires et les tapis, les ascenseurs, leur cage et leurs accessoires, les appareils d'éclairage et en général toutes les parties affectées au service des étages.

Toutefois, il sera aménagé des jardins particuliers dont la jouissance sera réservée aux bénéficiaires des lots dont Ils dépendent, aux conditions ci-dessous :

- a) Les attributaires de lots avec jardins s'engagent à soumettre à l'agrément du Conseil le plan d'aménagement du jardin et à tenir compte des observations ou suggestions qui pourront leur être faites.
- b) Ils s'engagent également à les entretenir en bon état.
- c) Ils souffriront, sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines.
- d) Les renseignements portés sur le plan de masse ne présentent, en ce qui concerne les jardins privés, qu'un caractère indicatif ; ils sont destinés à donner la forme générale du jardin et sa superficie approximative.

Cette forme générale pourra être modifiée pour répondre à des impératifs techniques ; de même, et pour les mêmes raisons, la superficie prévue pourra être réduite si la nécessité le commande, sans que l'attributaire puisse élever une réclamation dans la limite d'une réduction de vingt-cinq pour cent.

L'ensemble des jardins autres que ceux définis ci-dessus est affecté à l'usage commun de l'ensemble des copropriétaires.

## **ARTICLE 5 -PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE ET PARTICULIÈRE**

En outre, la propriété des parties communes déterminées sous l'article précédent, chaque propriétaire de locaux aura la propriété exclusive et particulière des locaux lui revenant tels qu'ils sont désignés sous le chapitre deuxième ci-dessus.

Cette propriété comprendra, notamment :

- 1) Les carrelages, dallages, parquets, et en général tous revêtements.
- 2) Les plafonds (c'est-à-dire le matériau qui les constitue) (les moulures, ornements et décorations dont les plafonds seront agrémentés et les pièces de menuiserie dont ils pourront être parés).
- 3) Les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, jalousies, garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires de ces choses.
- 4) Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- 5) Toutes les canalisations intérieures des locaux, des installations sanitaires et hygiéniques, celles des cuisines, etc., ainsi que les installations de chauffage individuel.
- 6) L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, peintures, tentures, boiseries et tous autres éléments concernant la décoration.
- 7) Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf toutefois ceux des appareils et installations qui peuvent être en location ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être faites à ce sujet par les occupants.

## **TROISIÈME PARTIE**

### **RÉPARTITION DES CHARGES**

La répartition des charges communes générales entre les bénéficiaires du droit de jouissance ou les propriétaires en cas de vente ou d'attribution est faite selon la répartition des deux cent cinquante mille deux cent cinquante millièmes de copropriété générale.

En dehors des charges communes générales, il est établi :

- 1) que les charges d'entretien et de fonctionnement du chauffage central sont réparties entre les actionnaires de locaux chauffés proportionnellement au cube de ces locaux,
- 2) que les charges relatives au nettoyage des vestibules, paliers, escaliers, ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ascenseurs seront réparties entre les actionnaires proportionnellement aux millièmes des charges communes, compte tenu toutefois des coefficients de pondération ci-après :
  - a. Locaux situés au rez-de-jardin.0.15
  - b. Locaux situés au rez-de-chaussée0.80
  - c. Locaux situés au 1er étage 1.00
  - d. Locaux situés au 2e étage .,1.15
  - e. Locaux situés au 3e étage,..1.25
- 3) que les calculs de répartition des deux natures de charges précédentes seront effectués par le Conseil d'administration avant la réception provisoire des travaux, sur la base des renseignements techniques qui lui seront fournis par l'architecte,
- 4) et que la gestion et l'entretien de la piscine pourront être confiés à une association spécialisée qui en répartira les charges entre les utilisateurs.

## QUATRIÈME PARTIE

### RÈGLEMENT D'HABITATION, DE JOUISSANCE ET DE COPROPRIÉTÉ

Le présent règlement a été établi en conformité de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit et de l'article 80 de la loi n° 53-80 du sept février mil neuf cent cinquante-trois, tant en raison du partage à intervenir entre les actionnaires à l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée qu'en prévision de la vente des immeubles par locaux ou par lots ou au cas où un ou plusieurs actionnaires useraient de la faculté de retrait qui leur est accordée avec attribution d'une fraction de l'immeuble en représentation de leurs actions.

Il a pour but :

- 1) 1° De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant chaque immeuble relativement aux parties communes et à celles qui seront leur propriété privative et exclusive.
- 2) 2° D'organiser l'administration des immeubles en vue de leur bonne tenue, de leur entretien, de la gestion des parties communes et la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 3) 3° Et de régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter toutes difficultés entre eux.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement sera régi par le droit commun à défaut de décision prise par l'Assemblée générale.

Ce règlement entrera en vigueur en tant que règlement de copropriété.

Soit à partir du jour où l'un quelconque des actionnaires usant de la faculté de retrait prévue aux statuts aura reçu l'attribution d'une fraction desdits immeubles.

Soit à partir du jour du partage de celui-ci à défaut de vente ou d'exercice de la faculté de retraite.

Jusqu'à cette date il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux actionnaires pour tout ce qui concerne leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, et les frais et dépenses d'entretien et de réparation de chaque immeuble à faire figurer dans les charges communes, le service de chaque immeuble, les assurances et généralement pour toutes questions relatives à la bonne administration et à la bonne tenue des immeubles.

## **TITRE PREMIER DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES**

### **CHAPITRE PREMIER - USAGE DES PARTIES COMMUNES**

#### **ARTICLE PREMIER**

##### *Modifications :*

Les parties communes déterminées comme il est indiqué ci-dessus première partie ne pourront être modifiées que dans les conditions fixées au titre six du présent règlement.

#### **ARTICLE 2**

Toutes les parties communes, notamment les entrées, les vestibules, la cour, les escaliers et couloirs devront être tenus toujours libres. Il ne pourra en conséquence jamais être fait aucun dépôt dans les parties communes de l'immeuble ni aucun travail de ménage tel que battage et brossage des tapis, literie, habits, meubles, etc., dans les escaliers, sur les paliers et dans la cour.

Le battage des tapis ne pourra être effectué qu'aux heures réglementaires.

Les voitures d'enfants, bicyclettes et autres véhicules ne pourront sous aucun prétexte être laissés dans les vestibules ou au pied des escaliers.

Les approvisionnements de charbon ou de bois ainsi que toutes autres marchandises ne pourront avoir lieu que le matin avant dix heures.

#### **ARTICLE 3**

##### *Enseignes :*

Les enseignes, annonces et écriteaux ne pourront être apposés que dans l'entrée et dans le vestibule, sous le contrôle artistique et technique de l'architecte de la Société.

#### **ARTICLE 4**

##### *Dégradations :*

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

### **CHAPITRE DEUXIÈME - USAGE DES PARTIES PRIVÉES**

Chacun des propriétaires en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il est expressément spécifié que chaque propriétaire sera responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles de ses locataires ou autres occupants.

Le tout sous les réserves qui vont être formulées ci-après.

## **ARTICLE PREMIER**

### *Modifications :*

Sous réserves des lois et règlements applicables aux constructions présentant les mêmes caractéristiques que celles de l'immeuble objet du présent règlement, chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera les dispositions intérieures de son local ; mais pour la bonne harmonie de l'immeuble il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci ; les portes d'entrée, les fenêtres, balcons, persiennes, garde-corps des fenêtres et balcons devront garder leurs formes et couleurs primitives.

En cas de percement (pour un aménagement intérieur) de gros murs ou de murs de refend, les travaux devront être exécutés sous la direction du syndic ou de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire qui fait effectuer les travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait desdits travaux. Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des autres copropriétaires, sauf accord de ceux-ci.

Il ne pourra remplacer les moquettes par des carrelages ou revêtements en matière plastique ou autre en raison de l'isolation phonique.

## **ARTICLE 2**

### *Occupation :*

Les locaux et leurs dépendances devront être occupés par des personnes honorables et de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire ni laisser faire par le personnel ou autres personnes occupant les locaux qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

Sous réserve également que les locaux affectés dès l'origine à l'habitation simple ou à l'habitation avec annexes professionnelles conservent ce caractère, certains lots à usage de boutique avec dépendances pourront être affectés à usage commercial.

Sont formellement exclus : tous établissements dangereux ou insalubres de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant l'immeuble.

Les propriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes vivant avec eux, de leurs invités, clients ou gens à leur service. Est formellement interdit s'il trouble la tranquillité des voisins tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit.

Enfin il ne pourra être placé ou entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs ni lézarder les plafonds.

## **ARTICLE 3**

### *Animaux :*

Les animaux même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits dans l'immeuble ; seuls les chiens de petite taille sont tolérés. Ces chiens devront être portés à bras pour l'accès aux appartements.

Tous les dégâts ou dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leurs propriétaires.

## **ARTICLE 4**

### *Bois et charbons :*

Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les appartements. Les approvisionnements de combustibles ou tous autres pourront être faits tous les jours. Ils ne pourront excéder deux cents kilogrammes dans chaque appartement.

## **ARTICLE 5**

### *Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses :*

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, tant sur la rue que sur la cour. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être bien assujetti, de manière à en éviter la chute ; les vases de fleurs, même sur les balcons ou terrasses, devront reposer sur des dessus étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs et incommoder les voisins ou passants.

## **ARTICLE 6**

### *Gelées :*

Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

## **ARTICLE 7**

### *Ramonage :*

Les fourneaux de cuisine devront être ramonés aussi souvent que l'usage qui en est fait ou les règlements rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires. Il en sera de même des cheminées, poêles et appareils de chauffage ; interdiction expresse étant faite d'employer des poêles à combustion lente, si ces appareils sont utilisés malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement s'il y a lieu des poteries, des conduits de fumée et tous les frais et accessoires sont à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés chez lui et dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui. Tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

## **ARTICLE 8**

### *Harmonie de l'immeuble :*

D'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié même en ce qui concerne la peinture bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires de l'immeuble décidant comme il va être dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état.

## **ARTICLE 9**

### *Réparation, accès des ouvriers :*

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations et cela notamment pour les diverses canalisations et conduits communs pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire, le ramonage et l'accès aux locaux, machineries, ascenseurs, par des parties privatives.

## **ARTICLE 10**

*Responsabilité des propriétaires :*

Tout propriétaire n'occupant pas son local par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution des charges et conditions imposées par le présent règlement.

## **ARTICLE 11**

*Ventes Publiques :*

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble même après décès ou par autorité de la justice.

## **ARTICLE 12**

*Location, vente :*

Le Syndic devra être avisé au préalable de toute vente ou location, avant la réalisation l'acquéreur devra consigner entre les mains du Syndic tous les frais et impôts dus ou prévus.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être exploitées en garnis est interdite, mais les locations en meublé par appartement entier sont autorisées sous la condition de respecter les conditions incluses au présent règlement.

Par voie de conséquence, les propriétaires qui donneront leur appartement en location devront porter à la connaissance de leur locataire les dispositions contenues dans les chapitres un et deux du titre premier du présent règlement. Une copie du bail ou de l'engagement de location certifiée par le bailleur et le preneur devra être envoyée au syndic dans les huit jours de sa signature, à peine de voir refuser au preneur l'entrée de l'immeuble.

Le bailleur restera solidairement responsable du fait ou des fautes de ses locataires ou sous-locataires. Il sera redevable de la quote-part afférente à son local dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement ce local.

## **CHAPITRE TROISIÈME -SERVITUDES RÉCIPROQUES**

Les conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux choses communes et aux parties de propriété privées constitueront des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf application des articles 703 à 710 du Code Civil.

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

## **CHAPITRE QUATRIÈME - CHARGES COMMUNES**

### **ARTICLE PREMIER**

*Répartition des charges communes entre les copropriétaires :*

Les charges communes à tous les copropriétaires comprendront :

- 1) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes, ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires.
- 2) Les frais de réparations de toute nature (grosses ou menues) à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, terrasse, ainsi qu'aux terrasses des étages, aux façades et balcons, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau chaude et froide, de gaz, d'électricité, de chauffage central (sauf cependant pour les parties de ces diverses canalisations pouvant se trouver à l'intérieur de chaque local et affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque local), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque local), aux entrées, aux descentes des sous-sols, au local des gardiens éventuels, et ses dépendances et tous locaux affectés au service de l'immeuble.

#### **ARTICLE 4**

##### *Remplacement du Syndic :*

Au cas où le remplacement du Syndic deviendrait nécessaire, soit par suite de démission, décès ou d'une révocation de l'Assemblée générale, ou encore de toute autre cause, son successeur serait désigné par l'Assemblée des copropriétaires comme il est dit ci-dessus.

#### **ARTICLE 5**

##### *Pouvoirs du Syndic :*

A) Travaux. -Le Syndic pourra faire exécuter toutes les réparations d'entretien courant, sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.

En ce qui concerne tous travaux autres que ceux d'entretien courant, s'il y a urgence, le Syndic pourra les faire exécuter immédiatement mais à la charge d'en donner avis aussitôt aux propriétaires, s'il n'y a pas urgence il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront en Assemblée générale.

Bien entendu la répartition du coût de ces travaux sera faite suivant les règles fixées au chapitre quatre du titre premier ci-dessus.

B) Comptabilité. -Le Syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures, présentera les comptes annuellement à la réunion de l'Assemblée des copropriétaires qui aura lieu dans les six premiers mois de chaque année.

Il aura également la faculté d'envoyer à chaque trimestre des comptes provisoires de façon à permettre la récupération de ses dépenses pour le cas où les provisions versées conformément à ce qui est dit ci-dessus ne seraient pas suffisantes ; chaque propriétaire devra dans ce cas, verser au Syndic la somme réclamée et la reddition définitive des comptes sera effectuée comme il est dit ci-dessus à l'Assemblée générale annuelle.

C) Poursuites. -Le Syndic exercera le cas échéant toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement de toutes quotes-parts contributives aux charges quelles qu'elles soient, les propriétaires acceptant que le Syndic ait le droit de poursuivre, par tous les moyens légaux et même judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, l'exécution du présent règlement et en renonçant à se prévaloir de la maxime « nul ne peut plaider en France par procureur ».

#### **ARTICLE 6**

### *Rémunération du Syndic :*

Le Syndic aura droit en sus de ses frais de bureau et de correspondance à une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée générale et maintenue jusqu'à décision contraire.

## **TITRE TROISIÈME - SERVICE DES IMMEUBLES -GARDIENS**

Le service de l'ensemble immobilier pourra être assuré par un ou plusieurs gardiens qui seront engagés par le Syndic et payés selon l'usage et les lois en vigueur.

L'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier en constant et parfait état de propreté sera assuré à la diligence du Syndic par le mode à son choix.

Les gardiens veilleront à ne pas laisser pénétrer dans l'ensemble immobilier des personnes suspectes.

Ils monteront dès réception les plis (reçus) urgents le matin, le midi et le soir : le courrier et les menus objets qui leur seraient confiés pour les personnes de chaque immeuble. Ils les remettront aux destinataires dans leur local.

Ils assureront l'éclairage de l'entrée, des vestibules, des paliers et des escaliers ; en principe ils éteindront l'électricité à vingt-deux heures, ils fermeront également les portes d'entrée à vingt-deux heures au plus tard, sauf les exceptions légales et d'usage.

Ils auront la garde des clefs des caves communes, des robinets, des colonnes montantes et des divers appareils en usage dans l'immeuble.

Ils fermeront les colonnes montantes quand besoin sera, ils devront vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais ils devront au préalable prévenir en ce cas chaque appartement pour que chacun puisse faire sa provision d'eau.

Ils devront prévenir le Syndic sans aucun retard de tout accident qui pourrait se produire dans l'immeuble, susceptible de dégrader ou de détériorer la maison, de façon que toutes mesures puissent être prises immédiatement.

Ils préviendront sans délai de toutes déficiences pouvant se produire aux appareils en usage dans chaque immeuble.

Enfin, d'une façon générale, les gardiens devront exécuter les ordres qui leur seront donnés par le Syndic dans l'intérêt de la maison.

Tout service particulier étranger à l'intérêt général des propriétaires, tel que location ou vente de local, visites, encaissements de loyers, etc., qu'un propriétaire aurait demandé aux gardiens, n'entraînera ni intervention ni responsabilité pécuniaire ou morale des autres propriétaires ni du Syndic, les gardiens étant dans ce cas considérés comme mandataires directs du propriétaire en cause.

## **TITRE QUATRIÈME - REUNION DES PROPRIETAIRES -ASSEMBLEES GENERALES**

Les copropriétaires de l'immeuble se trouvent former une association ou syndicat pour la gestion de leurs intérêts communs et l'exercice des actions judiciaires les concernant ainsi qu'il est prévu par l'article 7 de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit.

Ils se réuniront chaque année en Assemblée générale dans les six premiers mois de l'année, sur la convocation qui leur sera faite par le Syndic.

Celui-ci ne pourra pas se refuser à convoquer une Assemblée si la demande en est faite par des copropriétaires représentant ensemble au moins vingt pour cent de la répartition du droit à la copropriété des parties communes.

Les convocations leur seront adressées par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile élu par eux à Paris ; elles devront être mises à la poste au moins dix jours avant la date de la réunion ; elles devront contenir l'indication de l'ordre du jour et il ne pourra être statué sur les questions n'y figurant pas ; en cas d'urgence le délai ci-dessus sera réduit à cinq jours.

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

En conséquence le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée générale des propriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement et sans son concours et hors la présence entre les mains du Syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont dans ce cas la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Toutefois les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

## **TITRE SIXIÈME - MODIFICATION DU RÈGLEMENT**

Les conditions de copropriété et de jouissance qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément à la loi et aux autres usages.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

a) Devront être prises à l'unanimité des copropriétaires les décisions concernant :

- Toutes modifications dans la répartition des millièmes de copropriété ;
- Tous changements dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privatives d'autre part ;
- Toutes modifications dans l'énonciation ou la répartition des charges communes.

b) Les décisions concernant toutes modifications, suppressions ou adjonction au présent règlement devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des copropriétaires formant le syndicat et les trois-quarts au moins des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

Les décisions afférentes à une transformation du mode d'occupation des différents locaux tel qu'il est déterminé par le présent règlement devront être approuvées à la majorité en nombre des copropriétaires formant le syndicat.

c) Pour toutes autres décisions l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des millièmes de copropriété.

Si ce quorum n'est pas atteint l'Assemblée réunie sur deuxième convocation un mois après la première assemblée pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de millièmes présents ou représentés.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de copropriété.

Les décisions sont prises à la majorité de la moitié plus une des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix des membres présents ou représentés, la majorité en nombre sera prépondérante et dans ce cas, s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartiendra au groupe où figurera le propriétaire possédant le plus de voix dans l'immeuble.

Une copie de ce procès-verbal de la réunion sera publiée s'il y a lieu au bureau des Hypothèques.

## **TITRE SEPTIÈME - ARBITRAGE**

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers copropriétaires au sujet du présent règlement de copropriété seront soumises à l'appréciation d'un arbitre unique par l'application de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit (article 8), désigné d'accord entre les parties.

A défaut d'accord sur la nomination de l'arbitre, cette nomination sera faite par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Versailles statuant en matière référé et saisi sur simple requête de la partie la plus diligente.

La présente clause compromissoire aura la durée de la copropriété.

L'arbitre sera saisi par simple lettre recommandée. Il entendra les parties, se fera communiquer leurs pièces et leurs dires.

Il statuera en qualité d'amiable compositeur sur toutes les questions qui lui seront soumises dans le délai de deux mois à compter du jour où il aura été saisi, il aura la faculté de s'entourer de tout spécialiste de son choix.

La ou les sentences de l'arbitre seront exécutoires en dernier ressort, aucune voie de recours de quelque nature que ce soit ne pourra être entreprise contre ces sentences.

L'arbitre pourra prononcer toutes condamnations même à des dommages-intérêts. Il statuera également sur les dépenses d'arbitrage. Enfin l'arbitre pourra être dispensé du dépôt de sa ou de ses sentences par l'accord unanime des parties.

## **TITRE HUITIÈME - APPLICATION DU RÈGLEMENT A L'EXERCICE DU DROIT DE JOUISSANCE**

Tant que les immeubles seront dans toutes leurs parties la propriété de la société, c'est-à-dire tant que le présent règlement ne sera pas mis en vigueur comme règlement de copropriété, toutes les conditions stipulées au présent règlement aussi bien en ce qui concerne les parties privées que les choses communes seront applicables aux actionnaires pour l'exercice de leur droit de jouissance.

Pendant ce temps, tout ce qui est de la compétence du Syndic sera de celle du Conseil d'administration, sauf délégation de pouvoir partiel ou total, et tout ce qui est de la compétence de l'Assemblée générale des propriétaires ou du Syndic sera de celle de l'Assemblée générale des actionnaires aux conditions de quorum et de majorité fixées aux statuts.

## **TITRE NEUVIÈME - MENTION -PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de chaque immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution ainsi que tous ayants droit et ayant cause quels qu'ils soient.

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au premier Bureau des Hypothèques de Versailles et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du Notaire soussigné en vue de leur publicité au même bureau des Hypothèques.