CHAPITRE X - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE A EDIFIER SUR LA PARCELLE B N° I38I (LOT 6.45)

BATIMENT 9 et BATIMENT G2

L'assiette de l'immeuble objet du présent état descriptif de division est constituée par le lot de lotissement 6.45 repris au cadastre en vertu du documen d'arpentage visé sous le chiffre 9 de l'exposé qui précède :

Section B numéro I38I lieudit "Colle Longue" pour une contenance de 5 a 26ca.

Et comprenant :

I°- Un batiment élevé d'un étage sur rez de chaussée.
Ledit batiment divisé en QUATRE LOTS (4) identifiés par les numéro UN à QUATRE (I à 4) inclus.

2° - Un batiment G2 enterré divisé en HUIT LOTS (8) identifiés par les numéros CINQ à DOUZE (5 à I2) inclus.

Chacun des lots de la division comprend :

I°- les locaux et le cas échéant la jouissance d'espaces privatifs dont la désignation résulte des indications qui vont suivre,

2°) Une quote part de la propriété du sol indivis de l'immeuble correspondant à l'assiette foncière du lot de lotissement 6.45 et des parties communes générales des constructions édifiées dans ce lot de lotissement.

L'état descriptif de division est établi ainsi qu'il suit :

BATIMENT 9 .

LOT NUMERO UN :

Un appartement situé au rez de chaussée du batiment 9 ,en face de l'entrée commune, portant le numéro 9.0.I au plan ci-annexé, et devant comprendre à son achèvement :

Un hall d'entrée avec placard, un séjour, une cuisine avec buanderie, un dégagement avec placards, un WC, une salle de bains, deux chambres.

La jouissance privative et exclusive d'un jardin de 42,06 ---- M2 environ

- Une terrasse

Et les I9I ---/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 220 ---/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment 9.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Un appartement situé au rez de chaussée du batiment 9, à gauche de l'entrée commune, portant le numéro 9.0.2 au plan ci-annexé, et devant comprendre à son achèvement :

Un hall d'entrée avec placard, un WC, une buanderie, une cuisine, un séjour, un dégagement, un dressing, une cabinet de toilette, trois chambres dont une avec salle de bains avec WC et placard, et une avec placard.

- Une terrasse

La jouissance privative et exclusive d'un jardin de 52,26 ---- M2 environ.

Et les 236 ----/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 272 --- /I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment 9.

LOT NUMERO TROIS (3) :

Un appartement situé au premier étage du batiment 9, à droite en arrivant sur le palier commun, portant le numero 9.I.I au plan ci-annexé, et devant comprendre à son achèvement :

Un hall d'entrée avec placard, un séjour, une cuisine avec buanderie, un dégagement avec placards, un WC, une salle de bains, deux chambres.

- Une terrasse.

Et les I97 ---/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 243 ---/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment 9.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Un appartement situé au premier étage du batiment 9, en face en arrivant sur le palier commun, portant le numéro 9.I.2 au plan ci-annexé, et devant

comprendre à son achèvement :

Un hall d'entrée avec placard, un WC, une buanderie, une cuisine, un séjour, un dégagement un dressing, un cabinet de toilette, trois chambres dont une avec salle de bains avec WC et placard et une avec placard.

- Une terrasse

Et les 243 ---/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 28I --- /I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment 9.

BATIMENT G2 : ENTERRE

LOT NUMERO CINQ (5)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I8/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I32/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G2

LOT NUMERO SIX (6) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 2 au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I6/ I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les I2I/I.000° des parties communes spéciales au batiment G2.

LOT NUMERO SEPT (7) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 3 au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I6/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

et les I2I/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G2.

LOT NUMERO HUIT (8) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 4 au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I6/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les I2I/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G2

LOT NUMERO NEUF (9) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 5 au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I6/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I2I/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G2.

LOT NUMERO DIX (IO) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 6 au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I6/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les I2I/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G2

LOT NUMERO ONZE (11) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 7 au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I6/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I2I/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G2

LOT NUMERO DOUZE (12) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 8 au plan du batiment G2 ci-annexé

Et les I9/I.000° indivis des parties communes générales.

Et les I42/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G2.

LOT DE LOTISSEMENT NUMERO 6.45

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de LOT	Bati-ment	Esca-lier	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE PART dans la propriete du sol en I.000 °
I	9	Unique	R de C	Appt 3P + Jouissance Jardin de 42,06 M2	I9I
2	9	"	R de C	Appt 4P + jouissance jardin de 52,26 M2	236
3	9	"	Ier	Appt 3P	I97
4	9	"	Ier	Appt 4P	243
5	G2	-	S/S	garage/cave	I8
6	"	"	"	"	I6
7	"	"	"	"	I6
8	"	"	"	"	I6
9	"	"	"	"	I6
IO	"	"	"	"	I6
II	"	"	"	"	I6
I2	"	"	"	"	I9
				TOTAL	I.000°

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES SPECIALES PAR BATIMENTS

Lot	Bât.	Nature	Charges générales	Charges spéciales Bât. 9	Charges spéciales Bât. G/2
1	9	3 Pièces	191	220	
2	"	4 Pièces	237	272	
3	"	3 Pièces	191	227	
4	"	4 Pièces	237	281	
5	G/2	Gar/Cave	18		132
6	"	Gar/Cave	18		121
7	"	Gar/Cave	18		121
8	"	Gar/Cave	18		121
9	"	Gar/Cave	18		121
10	"	Gar/Cave	18		121
11	"	Gar/Cave	18		121
12	"	Gar/Cave	18		142
		Totaux	1.000	1.000	1.000

CHAPITRE XI - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE A EDIFIER SUR LA PARCELLE B N° I385 (LOT 6.49) -BATIMENT G1-

L'assiette de l'immeuble objet du présent état descriptif de division est constituée par le lot de lotissement **6.49** repris au cadastre en vertu du document d'arpentage visé sous le chiffre 9 de l'exposé qui précède :

Section B numéro **I385** lieudit "Colle Longue" pour une contenance de **I a 3I** ca.

Ledit batiment semi-enterré

L'ensemble divisé en HUIT LOTS (8) identifiés par les numéros UN à HUIT (1 à 8) inclus.

Chacun des lots de la division comprend :

I°- les locaux et le cas échéant la jouissance d'espaces privatifs dont la désignation résulte des indications qui vont suivre,

2°) Une quote part de la propriété du sol indivis de l'immeuble correspondant à l'assiette foncière du lot de lotissement 6.49 et des parties communes générales des constructions édifiées dans ce lot de lotissement.

L'état descriptif de division est établi ainsi qu'il suit :

BATIMENT G1 : SEMI ENTERRE

LOT NUMERO UN (1) :

UN garage avec cave attenante, portant le numéro I au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT NUMERO DEUX (2)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 2 au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT NUMERO TROIS (3)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 3 au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT NUMERO QUATRE (4)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 4 au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT NUMERO CINQ (5) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 5 au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT NUMERO SIX (6) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 6 au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT NUMERO SEPT (7):

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 7 au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT NUMERO HUIT (8) :

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 8 au plan du batiment G1 ci-annexé

Et les I25/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les I25/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G1

LOT DE LOTISSEMENT NUMERO 6.49

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de LOT	Bati-ment	Esca-lier	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE PART dans la propriété du sol en I.000 °
1	G1	-	Semi-enterré	garage/cave	I25
2	"	"	"	Garage/cave	I25
3	"	"	"	Garage/cave	I25
4	"	"	"	Garage/cave	I25
5	"	"	"	Garage/cave	I25
6	"	"	"	Garage/cave	I25
7	"	"	"	Garage/cave	I25
8	"	"	"	Garage/cave	I25
				TOTAL	I.000°

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES SPECIALES PAR BATIMENT

Lot	n° du plan	Bât.	Nature	
1	1	G/1	Garage/Cave	125
2	2	"	Garage/Cave	125
3	3	"	Garage/Cave	125
4	4	"	Garage/cave	125
5	5	"	Garage/Cave	125
6	6	"	Garage/Cave	125
7	7	"	Garage/Cave	125
8	8	"	Garage/Cave	125
			Total	1.000 1.000 °

CHAPITRE XII - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE A EDIFIER SUR LA PARCELLE B N° I387 (LOT 6.5I) -BATIMENT G3-

L'assiette de l'immeuble objet du présent état descriptif de division est constituée par le lot de lotissement 6.5I repris au cadastre en vertu du document d'arpentage visé sous le chiffre 9 de l'exposé qui précède :

Section B numéro I387 lieudit "Colle Longue" pour une contenance de 5 a 42 ca.

Ledit batiment semi-enterré.

L'ensemble divisé en VINGT LOTS(20) identifiés par les numéros UN à VINGT (I à 20) inclus.

Chacun des lots de la division comprend :

I°- les locaux et le cas échéant la jouissance d'espaces privatifs dont la désignation résulte des indications qui vont suivre,

2°) Une quote part de la propriété du sol indivis de l'immeuble correspondant à l'assiette foncière du lot de lotissement 6.5I et des parties communes générales des constructions édifiées dans ce lot de lotissement.

L'état descriptif de division est établi ainsi qu'il suit :

BATIMENT G3 : SEMI ENTERRE

LOT NUMERO UN (1)

Un garage avec cave attenante, portant le Numéro I au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 55/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO DEUX (2)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 2 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO TROIS (3)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 3 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO QUATRE (4)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 4 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au abtiment G3

LOT NUMERO CINQ (5)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 5 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et Les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales;

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO SIX (6)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 6 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO SEPT (7)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 7 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales;

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO HUIT (8)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 8 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 50/I.000° indivis des parties communes

spéciales au batiment G3

LOT NUMERO NEUF (9)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 9 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO DIX (IO)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro IO au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 53/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO ONZE (11)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro II au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 53/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3.

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I2 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3.

LOT NUMERO TREIZE (13)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I3 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO QUATORZE (I4)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I4 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO QUINZE (15)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I5 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO SEIZE (16)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I6 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3.

LOT NUMERO DIX SEPT (I7)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I7 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I8 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO DIX NEUF (I9)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro I9 au plan du batiment G3 ci-annnexé

Et les 49/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3

LOT NUMERO VINGT (2O)

Un garage avec cave attenante, portant le numéro 20 au plan du batiment G3 ci-annexé

Et les 55/I.000° indivis du sol et des parties communes générales.

Et les 50/I.000° indivis des parties communes spéciales au batiment G3.

LOT DE LOTISSEMENT NUMERO 6.5I

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de LOT	Bati-ment	Esca-lier	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE PART dans la propr du sol en °
I	G3	-	Semi-enterré	Garage/cave	55
2	"	"	"	Garage/cave	49
3	"	"	"	Garage/cave	49
4	"	"	"	Garage/cave	49
5	"	"	"	Garage/cave	49
6	"	"	"	Garage/cave	49
7	"	"	"	Garage/cave	49
8	"	"	"	Garage/cave	49
9	"	"	"	Garage/cave	49
IO	"	"	"	Garage/cave	53
11	"	"	"	Garage/cave	53
12	"	"	"	Garage/cave	49
I3	"	"	"	Garage/cave	49
I4	"	"	"	Garage/cave	49
I5	"	"	"	Garage/cave	49
I6	"	"	"	Garage/cave	49
I7	"	"	"	Garage/cave	49
I8	"	"	"	Garage/cave	49
I9	"	"	"	Garage/cave	49
20	"	"	"	Garage/cave	55
				TOTAL	I.000 °

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES SPECIALES PAR BATIMENT

Lot	n° du plan	Bât.	Nature	QUOTE PART
1	1	G/3	Garage/Cave	50
2	2	"	Garage/Cave	50
3	3	"	Garage/Cave	50
4	4	"	Garage/Cave	50
5	5	"	Garage/Cave	50
6	6	"	Garage/Cave	50
7	7	"	Garage/Cave	50
8	8	"	Garage/Cave	50
9	9	"	Garage/Cave	50
10	10	"	Garage/Cave	50
11	11	"	Garage/Cave	50
12	12	"	Garage/Cave	50
13	13	"	Garage/Cave	50
14	14	"	Garage/Cave	50
15	15	"	Garage/Cave	50
16	16	"	Garage/Cave	50
17	17	"	Garage/Cave	50
18	18	"	Garage/Cave	50
19	19	"	Garage/Cave	50
20	20	"	Garage/Cave	50
			Total	1.000
				1.000°

- T R O I S I E M E P A R T I E -

- CHARGES COMMUNES -

CHAPITRE I - FIXATION DES PRINCIPES DE DETERMINATION DES CHARGES COMMUNES -

Les charges communes des immeubles compris dans l'ensemble immobilier concerné par les présentes sont ventilées en charges générales et en charges spéciales.

I. - Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales suivant ce qui sera ci-après stipulé, et se trouvent dès lors être communes à la totalité des immeubles que comprend l'ensemble immobilier concerné par les présentes, quel que soit leur lieu d'implantation dans l'un des lots de lotissement qui forment cet ensemble -

Elles comprennent notamment :

- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et les honoraires du syndic, tout au moins pour autant que ces derniers n'auront pas comme assiette le coût de travaux effectués dans un bâtiment.

- Les rémunérations dues aux personnes chargées éventuellement de l'entretien de l'ensemble immobilier par le syndicat des propriétaires, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

- Les primes d'assurance souscrites par le syndicat dans un intérêt commun à la totalité de l'ensemble immobilier.-

- La quote part des charges communes générales au lotissement et des charges communes spéciales du lot primaire n° 6 affectée aux quatre lots de lotissement formant l'assiette de l'ensemble immobilier régi par les présentes, dans le cas où le paiement de cette quote part serait exigé du syndicat des propriétaires par le directeur de l'Association Syndicale Libre secondaire du Lot Primaire n° 6

Cette quote part de charges est retenue dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier en raison de la solidarité stipulée pour son paiement aux termes du cahier des Charges Général du Lotissement et du Cahier des Charges Spécial du Lot Primaire n° 6 entre le SYndicat des propriétaires et chacun de ces derniers débiteurs à titre principal desdites charges.

Il est rappelé que les dépenses de consommation d'eau sont comptabilisées dans les Charges Générales du Lotissement du fait que l'installation de compteurs pour contrôler les différentes consommations, qu'il s'agisse d'eau potable ou d'eau d'arrosage, n'est pas prévue, que ce soit à l'intérieur de chaque lot pri-primaires ou entre les lots primaires

II - Les charges spéciales à chaque lot de lotissement compris dans l'ensemble immobilier régi par les présentes comprennent :

1. - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction relatifs:

- aux fondations, aux éléments porteurs verticaux et horizontaux, à la toiture, aux entrées, cages d'escalier, couloirs et dégagements communs des bâtiments

- aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;

- aux balcons, loggias et terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif, et sous réserve de ce qui est dit ci après;

- aux conduits, canalisations, gaines et réseau de toute nature, particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci, jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du bâtiment) -

- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils sont la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage, ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures, persiennes ou volets roulants, et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

2. - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers à chaque lot de Lotissement

---

- des antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution.

3. - Les frais de consommation d'électricité afférents aux éléments ci-dessus mentionnés,

- la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque lot de lotissement

4. - Plus généralement, les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de toute partie commune, sauf répartition particulière prévue par les présentes.

5. - Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers de chaque lot de lotissement

6. - Les primes d'assurance particulières à chaque lot de lotissement.

7. - Les impôts et taxes ayant pour assiette le lot de lotissement considéré jusqu'à ce que l'administration ait procédé à leur répartition entre les lots de copropriété compris dans ce lot de Lotissement.

8. - La fraction des honoraires de syndic ayant pour assiette le coût des travaux effectués dans les parties communes d'un lot de lotissement et les frais afférents à la réunion de l'Assemblée Secondaire dudit lot de lotissement

CHAPITRE II - REPARTITION DES CHARGES -

Les charges communes sont, suivant leur nature, réparties dans les conditions ci-après fixées.

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.

I. - Charges générales

Les charges communes générales incombent à la totalité des lots de copropriété compris dans tous les lots de lotissement constituant l'ensemble immobilier objet des présentes.

Elles sont réparties entre les propriétaires dans les mêmes conditions que les charges spéciales du lot de lotissement.

2. - Charges spéciales à chaque lot de lotissement

Les charges spéciales à chaque lot de lotissement compris dans l'ensemble immobilier régi par les présentes sont réparties entre les lots de copropriété qu'il comporte dans la proportion des tantièmes de parties communes attachés à chacun de ces derniers lots.

Le tout sous réserve de l'exception ci-après :

- pour les batiments à usage de garage s'ajouteront aux charges spéciales ci-dessus définies, les charges suivantes :
- les frais de peinture intérieure des volumes abritant les garages.
- les frais d'entretien et de réfection des aires de circulation, allées, rampes d'accès et des portails d'accès du batiment.
- Les frais d'entretien et de réfection des surfaces de stationnement encore que celles ci soient l'objet de droit exclusif.
- Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement du matériel et équipement contre l'incendie, éventuellement des systèmes de détection d'incendie, des locaux et des installations de ventilation mécanique, des systèmes de fermeture des batiments à usages de garage, leur appareillages et accessoires.

- les primes d'assurance concernant exclusivement un batiment à usage de garage, ses dépendances et ses accessoires.
- les dépenses entrainées par l'éclairage intérieur du batiment.

- Les charges correspondantes seront réparties entre les seuls lots de copropriété que comprendra chaque bâtiment à usage de garage, dans la proportion de leur contribution aux autres charges spéciales.

- Q U A T R I E M E P A R T I E -

- REGLEMENT DE JOUISSANCE ET D'ADMINISTRATION -

Le règlement qui suit a pour objet de déterminer :

1. - Les règles de jouissance des parties tant privatives que communes des bâtiments et ouvrages qui seront édifiés dans les ——— lots de lotissement formant l'ensemble immobilier concerné par les présentes, compte tenu de l'affectation des différents bâtiments qui les composent.

2. - Les conditions d'administration du groupe d'immeubles formant l'ensemble immobilier, dans le cadre d'un syndicat unique mais organisé en Assemblée, qui pourront ne réunir que les copropriétaires d'un lot de Lotissement du groupe dans l'hypothèse où les questions à débattre concerneront exclusivement ce lot.

Ce syndicat sera régi par la Loi numéro 65-557 du 10 JUILLET 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret numéro 67-223 du 17 MARS 1967 et de tous textes les ayant modifiés ou complétés ou qui les modifieraient ou compléteraient.

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.

Pour tout ce qui n'aura pas été prévu par le règlement, il sera fait application du statut de la copropriété des immeubles bâtis, lequel s'appliquera de convention expresse à l'ensemble immobilier, soit de plein droit, en tant que les immeubles bâtis qu'il comprend peuvent lui être soumis, soit à titre supplétif dans la mesure où l'ensemble immobilier aurait pu faire l'objet d'une organisation différente.

CHAPITRE I - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES -

Le groupe d'immeuble est soumis, pour l'usage des parties communes et des parties privatives, aux règles et servitudes résultant de la règlementation du Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER telle qu'elle est fixée ou sera fixée par les arrêtés d'approbation du Lotissement, son REGLEMENT et son CAHIER DES CHARGES GENERAL et toutes décisions de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE du Lotissement, ainsi que par le Cahier des CHARGES SPECIAL DU LOT PRIMAIRE N° 7 et l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE DUDIT LOT, ainsi qu'aux règles de jouissance qui vont être ci-après arrêtées.

En dehors des responsabilités déterminées par la règlementation du Lotissement, chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions de cette règlementation et aux dispositions des présentes dont lui-même, sa famille ses préposés, les locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant et ses invités, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de son fait ou de celui des personnes ci-dessus énumérées, ou encore du fait d'une chose dont il est légalement responsable.

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

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

Le non respect des préscriptions ci-dessus pourra être assorti (sans préjudice de toutes dispositions analogues résultant de la règlementation du lotissement) de l'obligation de verser une indemnité au syndicat au titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

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

- Section I - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

Les immeubles compris dans l'ensemble immobilier sont destinés à l'usage d'habitation.

Toutefois les activités professionnelles, libérales ou artisanales sont autorisées ainsi que l'installation de bureaux commerciaux ne nécessitant pas la manutention de marchandises ; ceci sous réserve des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires pour procéder à un changement de l'affectation primitive d'un lot privatif ou exercer une activité déterminée.

Section II - REGLES D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

1 - Généralités

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 et de respecter la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée aux présentes, et, en outre, de se conformer aux règles et servitudes édictées en la matière par la réglementation du lotissement telle qu'elle résulte ou résultera des arrêtés d'approbation du lotissement, de ses réglement et cahier des charges général ainsi que du cahier des Charges spécial au lot primaire N° 6 et de toutes décisions de l'Association Syndicale libre Principale du lotissement ainsi que de l'association Syndicale libre secondaire du lot primaire N° 6.

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

2 - Occupation -

Les lots privatifs pourront, comme il a été dit sous la section "Destination de l'ensemble immobilier", et sous les restrictions prévues à ce titre, être indifféremment utilisés à usage d'habitation, de profession libérale ou artisanale, ou encore de bureaux commerciaux n'entraînant pas la manutention de marchandises.

Il ne pourra être installé dans les immeubles le siège ou la permanence d'un parti politique.

Les garages et parkings sont destinés au --- stationnement des véhicules à l'exclusion de tout autre usage.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation faite par eux de leurs locaux au regard de la règlementation du lotissement telle qu'elle résulte ou résultera du règlement et du cahier des charges général du Lotissement, du cahier des charges spécial du Lot Primaire n° 6 et des décisions de l'Association Syndicale Libre Principale ainsi que de celles de l'Association Syndicale Libre Secondaire du Lot primaire n° 6 , du permis de construire, des dispositions législatives et règlementaires, ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires. Ils devront justifier s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du Syndic.

Les activités exercées ne devront en aucun cas être de nature à provoquer des troubles de voisinage et notamment, sans que cette énonciation soit restrictive, être bruyantes, malodorantes, polluantes, contraires aux bonnes moeurs.

3.- Harmonie - Aspect -

a) les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'Assemblée Générale des Copropriétaires du lot de lotissement concerné, avec l'assentiment du Directeur de l'Association Syndicale Libre secondaire du lot primaire N° 6.

AUcun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un coporpriétaire aux loggias, terrasses et balcons qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

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 volets, persiennes, stores et jalousies.

b) - Les copropriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

La localisation des activités professionnelles pourra être signalée par des plaques à l'entrée des immeubles, aux endroits et suivant les modalités qui seront déterminés par l'Assemblée des copropriétaires, sous réserve des dispositions arrêtées à cet égard par l'alinéa 5 de l'article 12 du Cahier des Charges Spécial du LOT PRIMAIRE NUMERO 6.

Les réclames, affiches ou inscriptions de publicité visibles de l'extérieur des constructions sont interdites.

Les panneaux dits "de chantier" sont autorisés.

Les écriteaux annonçant la mise en vente ou la location d'un lot sont tolérés sous réserve que leurs dimensions ne dépassent pas trente centimètres sur quarante centimètres.

Il ne pourra être installé d'antennes de radio-télévision en dehors des antennes collectives ou, le cas échéant, des antennes privatives prévues par le constructeur.

c) - L'Etendage du linge aux fenêtres, sur les balcons, les loggias, les terrasses et dans les jardinets privatifs est formellement interdit.

4 - Modifications intérieures - travaux -

Chaque copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de ses autres locaux, sous réserve, des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent réglement relatives notamment à l'harmonie , l'aspect, la sécurité et la tranquillité, et s'il y a lieu, de l'obention des autorisations nécessaires délivrées par les services adminsitratifs.

Les travaux devront être exécutés sous la surveillance et le controle de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire concerné ; celui ci devra prendre toutes les mesures nécessiares pour ne pas nuire à la sécurité des batiments ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiront du fait de ces travaux, tant à l'égard de la coporpriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur des batiments.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de

la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

- 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 compétente et devront respecter les règles et servitudes édictées à cet égard par la règlementation du Lotissement telle qu'elle résulte ou résultera des arrêtés d'approbation du Lotissement de son règlement, du cahier des Charges Général et Cahier des Charges spécial du Lot Primaire n° 6 et des décisions de l'Association Syndicale Libre Principale ainsi que de celles de l'Association SYndicale Libre Secondaire du Lot Primaire n° 6 -

5 - Sécurité - Salubrité -

a) il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, est strictement prohibé. Dans les garages et parkings, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie, de procéder à des travaux mécaniques quelconques, et à des opérations de vidange ou de lavage.

- 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 bordures des fenêtres, balcons, loggias et terrasses ; les vases à fleurs seront tolérés, mais devraont être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau. Il est interdit de battre les tapis aux fenêtres et aux balcons, loggias, terrasses et dans les jardinets privatifs.

b) 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 toutes déperditions d'eau et autres inconvénients.

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

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

Il est interdit d'utiliser les tuayx d'évacuation exposés aux gelées lorsque celle ci risquent de se produire.

c) - les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative, et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble.

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

6 - Tranquillité -

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

Notamment et sans que cette énonciation soit limitative :

- Tout bruit, tapage nocturne ou diurne de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité du voisinage est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur de bâtiments.

- L'usage discret des appareils de reproduction ou de réception sonore est autorisé, mais à partir de vingt deux heures, tout usage, même discret, est absolument interdit hors des constructions.

- L'utilisation de moteurs bruyants est strictement prohibée, sauf nécessité justifiée.

- Les animaux de compagnie sont seuls tolérés, et encore à l'exception des animaux criards, malfaisants, malodorants ou susceptibles de constituer à quelque titre que ce soit un danger ou seulement une gêne pour le voisinage.

En aucun cas ces animaux ne devront errer dans les parties communes.

- 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 les caractéristiques d'isolation phonique et thermique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

- Les appareils électriques devront être antiparasités.

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

7 - Entretien des jardinets privatifs -

Ces jardinets devront être parfaitement entretenus aux frais du propriétaire du lot qui en auront la jouissance. - Il ne devra y être fait aucun dépôt; seul sera toléré un mobilier de jardin, — sous réserve qu'il soit bien entretenu et qu'il s'harmonise avec la construction -

8 - Dispositions diverses -

a) Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif

quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien des gaines de vide ordures, l'entretien des gouttières, et tuyaux de descente, etc... toutefois lors de la commande de tous les travaux prévus au présent paragraphe, le syndic ou l'architecte de l'immeuble devra imposer aux entrepreneurs une durée maximale d'exécution conforme aux normes des professions et prévoir une indemnité très importante et journalière pour tout dépassement de cette durée.

b) - en tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries ou autres équipements, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du § a) - ci-dessus il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

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

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

Les copropriétaires de locaux sis au dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux toitures.

d) - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic de l'immeuble ---------- ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

e) - En cas d'aménagement ou de déménagement, le syndic devra être averti par lettre recommandée des jour et heure des opérations, afin de faire constater à l'entreprise de déménagement l'état des lieux avant et après l'exécution du travail ; toute dégradation fera l'objet d'un constat signé par le syndic et le responsable de l'opération. Le devis de réparations sera présenté à l'entreprise qui devra en acquitter le montant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Toute infraction à cette règle sera imputée au copropriétaire responsable.

- SECTION III - REGLES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES -

1 - Généralités

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.

2 - Encombrements -

a) - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour usage personnel en dehors de la destination normale.

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

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

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

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

3 - Aspect extérieur de l'immeuble -

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respec-tées, sous le contrôle du syndic, dans les conditions prévues au présent règlement et au cahier des charges général ainsi qu'au cahier des charges spécial du Lot primaire numéro 6 -

4 - Services collectifs et éléments d'équipement.

a) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées, et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et de T.V., et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 4 de la section II du présent Chapitre I -

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

5 - Balcons, Loggias et Terrasses -

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

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

4

4

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

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

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

L'utilisation des balcons, loggias et terrasses ne devra causer aucun trouble aux copropriétaires.

6ent./ - Servitudes diverses d'intérêt général -

a) - De façon générale, les copropriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative et notamment celles résultant ou qui résulteront des arrêtés d'approbation du Lotissement, de ses Reglement et Cahier des Charges Général, ainsi que Cahier du Charges Spécial du Lot primaire numéro 6, et de toutes décisions de l'Association Syndicale Libre Principale ainsi que de celles de l'Association Syndicale Libre Secondaire du Lot primaire numéro 6.

Ils devront supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

b) - Les copropriétaires et occupants de l'immeuble------devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et, en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

- SECTION IV - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE -

1. - Mutations entre vifs et par décès -

1°/ - Mutation entre vifs -

a) - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire 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'avances ou de provisions.

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

b) Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de 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'ensemble immobilier. 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.

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

2°/ - Mutation par décès -

a) - 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.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. 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 évènement dans les conditions de l'article six du décret du 17 mars 1967.

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

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

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, dans la notification visée à l'alinéa précédent ; faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

2. - Indivision - Démembrement de la propriété

a) - 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.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndicat 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.

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

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

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 10 Juillet 1965.