

# RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

---

« Le Parc du Pavillon Bleu »  
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

**PREMIÈRE PARTIE :**  
**DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**CHAPITRE I**  
**DÉSIGNATION**

**Art. 1** *Description de l'ensemble immobilier et de son site.*

**CHAPITRE II**  
**OBJET DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**Art. 2** *But et objectifs du règlement de copropriété.*

**CHAPITRE III**  
**DISTINCTION ENTRE « PARTIES PRIVÉES » ET « PARTIES COMMUNES »**

**Section I - Définition des « parties privées »**

**Art. 3** Les « parties privées » sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- Les enduits intérieurs des murs,
- Les divisions intérieures (cloisons, menuiserie),
- Les parquets, carrelages, revêtements du sol y compris aires, formes et lambourdes,
- Les enduits des plafonds, y compris lattis s'il en existe,
- Les fenêtres avec leurs appuis, volets, persiennes et leur garde-corps et balustrades en fer des balcons et balconnets,
- Les portes palières et les portes de communication,
- Les canalisations à l'intérieur de chaque appartement et locaux y compris les water-closets, toilettes, salles d'eau et les conduites d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune,
- L'encadrement et les dessus de cheminées, les coffres et faux coffres s'il en existe,
- Les châssis, lucarnes ou tabatière éclairant les parties privées,
- Les placards, étagères et penderies,
- Et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et locaux et affecté à leur usage exclusif,
- Les séparations entre appartements, locaux, caves, seront mitoyennes entre les copropriétaires intéressés, si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature générale de l'immeuble.

Cette liste est énonciative et non limitative.

**Section II - Définition des « parties communes »**

**Art. 4** Les « parties communes » sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent, notamment, savoir :

- La totalité du sol bâti et non bâti,
- Les murs et clôtures entourant la propriété s'il en existe,
- Les chemins et routes permettant l'accès aux différentes parties de l'ensemble,
- Les espaces verts, parc à automobiles et terrain de jeux aménagés sur le terrain,

- Les canalisations de toutes sortes situées entre le bâtiment et leur branchement à l'extérieur de la propriété,
- Les stations de traitement aménagées dans l'ensemble de l'immeuble, s'il en existe,
- Les fondations,
- Les murs de façades et de refond,
- Les balcons ou saillies en pierre ou maçonnerie sur les murs de façade, leur revêtement (non compris les garde-corps et balustrades en fer des balcons et balconnets et des barres d'appuis, abat-jour, jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires qui sont propriété privée),
- L'ossature générale (piles, poteaux, solives) et le remplissage,
- Les voutes et les planchers (ossature) pour les caves, sous-sol, rez-de-chaussée et les étages,
- La toiture et son revêtement y compris les châssis du toit éclairant les parties communes, chemins d'accès, gouttières, chéneaux, etc. ...
- Les conduits de toutes sortes, notamment les conduits de fumée ou de ventilation sur toute leur hauteur, coffres-gaines et têtes de cheminées,
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers et leur cage et paliers, les couloirs d'étages communs,
- Les escaliers, descentes, couloirs et dégagements des caves,
- Les locaux situés au sous-sol destinés à l'usage de garage à bicyclettes et voiture d'enfants, les locaux destinés aux boîtes à ordures et ceux abritant les compteurs,
- Les réseaux de canalisations de toutes sortes se trouvant dans le bâtiment, en tant qu'ils ne sont pas affectés à l'usage particulier d'un copropriétaire,
- Les installations électriques des parties communes.

Cette liste est énonciative et non limitative.

<p><b>CHAPITRE IV</b> <b>ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b></p>
--

**Art. 5 Désignation des lots**

L'ensemble immobilier fait l'objet de cent trente cinq lots.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privées réservée à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (1/10 000).

Observation est ici faite que les numéros des garages et caves contenus dans cette désignation, après l'indication du numéro du lot se référant exclusivement aux indications portées sur les plans annexés, à l'exclusion de toutes autres et, notamment, de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Appartement	N° lot	Quote-part
Escalier 1		
Rez-de-chaussée - droite	1	248/10 000
Rez-de-chaussée - gauche	2	208/10 000
1 <sup>er</sup> étage - droite	14	228/10 000
1 <sup>er</sup> étage - gauche	13	268/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - droite	26	228/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - gauche	25	268/10 000
Escalier 2		
Rez-de-chaussée - droite	3	208/10 000
Rez-de-chaussée - gauche	4	248/10 000
1 <sup>er</sup> étage - droite	16	268/10 000
1 <sup>er</sup> étage - gauche	15	228/10 000

2 <sup>ème</sup> étage - droite	28	268/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - gauche	27	228/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - droite	38	268/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - gauche	37	346/10 000
Escalier 3		
Rez-de-chaussée - droite	5	136/10 000
Rez-de-chaussée - gauche	6	136/10 000
1 <sup>er</sup> étage - droite	18	160/10 000
1 <sup>er</sup> étage - gauche	17	160/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - droite	30	160/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - gauche	29	160/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - droite	40	160/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - gauche	39	160/10 000
Escalier 4		
Rez-de-chaussée - droite	7	208/10 000
Rez-de-chaussée - gauche	8	127/10 000
1 <sup>er</sup> étage - droite	20	148/10 000
1 <sup>er</sup> étage - gauche	19	228/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - droite	32	148/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - gauche	31	228/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - droite	42	148/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - gauche	41	228/10 000
Escalier 5		
Rez-de-chaussée - droite	9	208/10 000
Rez-de-chaussée - gauche	10	127/10 000
1 <sup>er</sup> étage - droite	22	148/10 000
1 <sup>er</sup> étage - gauche	21	228/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - droite	34	148/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - gauche	33	228/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - droite	44	148/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - gauche	43	228/10 000
Escalier 6		
Rez-de-chaussée - droite	11	208/10 000
Rez-de-chaussée - gauche	12	127/10 000
1 <sup>er</sup> étage - droite	24	148/10 000
1 <sup>er</sup> étage - gauche	23	228/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - droite	36	148/10 000
2 <sup>ème</sup> étage - gauche	35	228/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - droite	46	148/10 000
3 <sup>ème</sup> étage - gauche	45	228/10 000

**9 131/10 000**

Garages	N° lot	Quote-part
n°1 à n°43	47 à 89	17/10 000

**731/10 000**

Caves	N° lot	Quote-part
n°1 à n°46	90 à 135	3/10 000

**138/10 000**

## DEUXIÈME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

### CHAPITRE I USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### Section I -

#### Usage des « parties privées »

**Art. 6** Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des portions dont il aura jouissance exclusive, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être formulées.

a) Modifications :

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refond, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires, seront à sa charge ; il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'ensemble immobilier et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

b) Occupation :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes en bonnes vie et mœurs. Néanmoins, les professions libérales pourront être exercées à condition que l'exercice de ces professions ne nuise pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'ensemble immobilier et sous réserve qu'il ne soit installé aucune clinique ni aucun laboratoire d'expérience.

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

La transformation des appartements en chambre meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées.

c) Bruits :

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, et phonographes est autorisée sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

d) Utilisation des fenêtres et balcons :

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposés sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

e) Harmonie de l'immeuble :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, de même que la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une « partie privée » sans le consentement de la majorité des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin sous l'article 60.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que le type et la teinte soient ceux adoptés à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaires devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

f) Antennes :

Il sera installé des antennes de radio ou de télévision par le constructeur de l'ensemble immobilier. Il est interdit d'installer des antennes ou des fils aériens sans autorisation du syndic.

g) Enseignes :

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles, aucune enseigne, tôle, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

h) Réparations - Accès des ouvriers :

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité d'exécution les réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties communes », quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) Libre accès :

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans l'ensemble immobilier et connue du syndic, qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence pour parer aux cas urgents.

j) Radiateurs :

Chaque copropriétaires ne pourra, sans le consentement des autres copropriétaires, remplacer les radiateurs se trouvant dans son appartement par des appareils augmentant la surface de chauffe ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :

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

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

l) Responsabilité :

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

m) Ramonage :

Les conduits de fumées et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite, à l'ensemble immobilier par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier.

n) Surcharge des planchers :

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

o) Vente publique des meubles meublants :

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

**Art. 7** Chacun des copropriétaires usera librement des « parties communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoique ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée, ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voiture d'enfants.

Les livraisons dans l'ensemble immobilier de provisions, matières sales ou encombrants, vins ou fût, etc. ... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante. D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

**Art. 8** Les terrasses ne seront pas accessibles aux copropriétaires exception faite pour le propriétaire du lot n°37 en ce qui concerne la terrasse situées vis-à-vis de son lot.

**Art. 9** Les copropriétaires devront respecter l'aspect général des jardins.

Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord du syndic.

Les travaux d'entretien et remise en état seront commandés par le syndic.

**CHAPITRE II**  
**SERVICE DE L'IMMEUBLE**

**Art. 10** Le service de l'ensemble immobilier sera assuré à la diligence du syndic.

**CHAPITRE III**  
**CHARGES**

**Paragraphe 1 : Définition**

**Art. 11** Les charges générales concernent toutes celles qui ne seront pas considérées comme spéciales aux termes des articles 13, 15, 16 et 18 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) **Impôts :**

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les « parties communes » de l'ensemble immobilier, et mêmes celles afférentes aux « parties privées » tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

b) **Services communs de l'ensemble immobilier :**

- Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.
- Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.
- Les salaires ainsi que toutes rémunérations aux personnes du service chargés du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales ou sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée cochère et des cours-jardins.
- L'achat, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### Paragraphe 2 : Répartition

**Art. 12** Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes de copropriétés contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

### Section II - Charges des services communs spéciales aux garages

#### Paragraphe 1 : Définition

**Art. 13** Les charges des services communs, spéciales aux garages comprennent : le salaire du gardien, s'il en existe, les accessoires de sa rémunération, les frais d'entretien et d'éclairage des locaux, la consommation d'eau constatée par un compteur spécial, le cas échéant.

#### Paragraphe 2 : Répartition

**Art. 14** Les charges des services communs aux garages seront réparties entre les propriétaires des lots 47 à 89 inclus à concurrence de 17/731<sup>è</sup> par lot.

Lot n° 47 à 89	Garage n°1 à 43	Dix sept/sept cent trente et unième	17/731 <sup>è</sup>
Total égal		Sept cent trente et un /sept cent trente et unième	<b>731/731<sup>è</sup></b>

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront en rien.

### Section III - Charges d'entretien de réparation et de reconstruction des bâtiments

#### Paragraphe 1 : Définition

**Art. 15** Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

- Les frais de réparations de toutes nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieure des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, à la porte d'entrée, à la descente des caves et garages et aux couloirs des caves et garages.
- Les répartitions nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance, et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminées, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.
- Les frais du ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture des balcons, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, garde corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient « parties privées ».
- Les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances.
- Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments.

**Paragraphe 1 : Définition**

**Art. 16** Dans le cas où le chauffage serait de type collectif les frais comprendront les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central, le prix du mazout et autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs, les salaires de chauffeur et les charges sociales y afférent.

**Paragraphe 2 : Répartition des charges de chauffage central**

**Art. 17** Dans le cas où le chauffage serait d'un type collectif les charges seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata du nombre de radiateurs.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours de la période de chauffe.

Toutefois, les copropriétaires qui s'absenteraient pendant la durée d'une campagne de chauffe et pour autant que leurs radiateurs ne fonctionnent pas, ne participeraient aux charges du combustible et au salaire du chauffeur que dans une proportion de 60% à condition de prévenir le syndic deux mois au moins avant la campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

**Paragraphe 1 : Définition**

**Art. 18** Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

**Paragraphe 2 : Mise en application**

**Art. 19** Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide, déduction faite de la consommation correspondant au chauffage central seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

**Paragraphe 3 : Contribution**

**Art. 20** Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article 19, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondantes à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel dans son appartement quel que soit l'occupant.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles à moins que la compagnie des Eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaires.

**Paragraphe 4 : Règlement - Provision - Fonds de prévoyance - Garantie**

**Art. 21** Les copropriétaires verseront au syndic le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement les quinze janvier, juillet, avril et octobre de chaque année.

Il demandera une provision spéciale pour l'achat du combustible au moment qu'il jugera le plus propice, pour faire cet achat. Celui-ci devra avoir lieu avant le premier septembre.

Il produira annuellement, dans le courant du premier trimestre et au plus tard, quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, la justification de ces dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé aura compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

**Art. 22** L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fond de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple la réfection de la toiture). L'assemblée déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

**Art. 23** Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive sera garanti au profit de la collectivité qui en aura fait l'avance par les suretés légales prévues à l'article 11 de la loi du vingt juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf.

<p><b>CHAPITRE IV</b> <b>MUTATION DE PROPRIÉTÉ - HYPOTHÈQUE</b> <b>LOCATION - MODIFICATION DE LOTS</b></p>
--

**Section I -**

**Mutation de propriété**

**Paragraphe 1 : Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs**

**Art. 24** Le présent règlement de copropriété est opposable à tous les copropriétaires successifs, du seul fait de la mutation de propriété à leur profit et quelle que soit la cause pour laquelle cette mutation a lieu.

**Paragraphe 2 : Mutation entre vifs**

**Art. 25** 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 mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Toute mutation doit être, dans les huit jours de sa date, notifiée au syndicat par la partie la plus diligente au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'acquittement.

Dans les quinze jours de la réception de cette notification, le syndic doit indiquer au nouveau copropriétaire le montant des sommes susceptibles de rester dues au syndicat par l'ancien copropriétaire. Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable, vis-à-vis du syndicat des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire, mais seulement à concurrence du prix convenu, ou faute de prix, de l'évaluation des biens mutés retenu pour l'assiette des droits d'enregistrement. Toutefois, si le lot objet de la mutation est grevé d'une hypothèque ou d'une antichrèse, la responsabilité du nouveau copropriétaire est limitée aux sommes restant disponibles après imputation de celles garanties par les suretés réelles.

Lorsque le syndic ne fait pas connaître, dans le délai, qui lui est imposé, le montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable des sommes arriérées.

A défaut de notification de la mutation dans le délai de huit jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la notification.

#### Paragraphe 3 : Mutation par décès

**Art. 26** En cas de mutation par décès, les héritiers et ayant droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de la succession. Si l'indivision vient à casser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre les héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet évènement par une lettre du notaire rédacteur de cet acte, contenant les nom, prénom, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

**Art. 27** En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions de l'article 25 ci-dessus sont applicables.

#### Paragraphe 4 : Election de domicile

**Art. 28** En toute hypothèque, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son domicile à son profit, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu chez le syndic.

### Section II -

#### Hypothèques

**Art. 29** Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti dans une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des articles 83 et 84 du présent règlement. Il devra obtenir du dit 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, assisté dans les conditions prévues à l'article 83 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 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 sac de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions des articles 85 à 91 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au SOUS COMPTOIR et au CREDIT FONCIER dont la législation spéciale et les statuts devront dans ce cas être respectés.

### Section III -

#### Locations

**Art. 30** Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance aux locataires des articles 6 à 9 du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

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 au preneur refuser l'entrée dans les lieux loués.

**Art. 31** Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera redevable de sa quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il s'occupait personnellement les lieux loués.

## TROISIÈME PARTIE : ADMINISTRATION

### CHAPITRE I SYNDICAT

#### Section I - Syndicat - Objet - Membres - Fonctionnement général Dénomination - Durée Sièges

**Art. 32** Les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration « des parties communes » seront prises par le syndicat des copropriétaires.

Le syndicat est le représentant légal de la collectivité. Les différents copropriétaires en sont membres de plein droit.

**Art. 33** Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutée par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

**Art. 34** Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit et les textes modificatifs ou complémentaires de cette loi.

**Art. 35** Il a pour dénomination : « Syndicat des copropriétaires » de l'immeuble « LE PARC DU PAVILLON BLEU » - 9, Boulevard Magenta à Fontainebleau.

**Art. 36** Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Ce syndicat de copropriété existera donc à partir du jour où la totalité de l'immeuble aura cessé d'appartenir à la Société Civile Immobilière « LE PARC DU PAVILLON BLEU » par suite du partage total ou partiel de ladite société.

Jusque là le syndicat sera un syndicat d'occupation et de jouissance et le présent cahier des charges, règlement de copropriété sera applicable en tant que règlement d'occupation et de jouissance.

**Art. 37** Son siège est à Fontainebleau - 9, Boulevard Magenta.

#### Section II - Assemblée générale des copropriétaires

##### Paragraphe 1 : Convocations - Dates - Formes

**Art. 38** Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, ou occupés par eux.

**Art. 39** Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un syndic suppléant.

**Art. 40** Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du syndic.

**Art. 41** Le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il en jugera utile ou au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

##### **Art. 42**

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente et un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

**Art. 43** Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

**Art. 44** Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

**Art. 45** Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu à Fontainebleau et mise à la poste au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera déduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Elles pourront également être soumises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

**Art. 46** En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

#### Paragraphe 2 : Tenue des assemblées

**Art. 47** L'assemblée générale se réunit soit dans l'immeuble, soit au cabinet du syndic, soit en tout autre endroit indiqué par lui, sauf modification décidée par les copropriétaires votant comme il sera dit au chapitre relatif aux modifications du règlement.

**Art. 48** L'assemblée est présidée par le copropriétaire possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus grand nombre de quotes parts de copropriété. En cas d'égalité, la désignation du Président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

**Art. 49** Il est formé d'un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

**Art. 50** Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquées à tout copropriétaire le requérant.

**Art. 51** Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix habilité par une simple lettre. Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participeront aux assemblées en leur lieu et place. Les nu propriétaire et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou un mandataire commun.

**Art. 52** Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

**Art. 53** Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

### Paragraphe 3 : Quorum - Voix - Majorité

**Art. 54** Pour être valablement constituée sur première convocation, une assemblée générale doit réunir la moitié au moins des copropriétaires, soit par eux-mêmes soit par mandataires.

Faute de ce quorum, une seconde assemblée peut être convoquée pour être tenue à une date fixée du quinzième au trentième jour après la première.

Cette deuxième assemblée peut délibérer quel que soit le nombre des copropriétaires présents, mais seulement sur des questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée.

**Art. 55** Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

#### **Art. 56**

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 13, 15, 16 et 18 du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

#### **Art. 57**

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

En cas d'égalité des suffrages, les voix des copropriétaires représentant en nombre sont prépondérantes, et, dans ce cas, s'il y a encore partage égal, la voix du président l'emporte.

En cas de désaccord entre un usufruitier et un nu-propiétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui sera tenu de contribuer aux dépenses entraînées par l'exécution de la décision mise aux voix.

**Art. 58** Les décisions relatives aux modifications ou aux compléments à apporter au présent règlement et celles concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier seront prises dans les conditions spéciales qui seront déterminées aux articles 85, 86 et 92.

**Art. 59** Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée, certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

## CHAPITRE II SYNDIC

### Section I -

### Nomination - Révocation - Rémunération

**Art. 60** Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

**Art. 61** L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions.

**Art. 62** Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

**Art. 63** En cas de vacances de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, soit, à défaut par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs personnes.

**Art. 64** Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 38 ci-dessus, Maître JULLI ... - greffier du Tribunal d'Instance de Fontainebleau, exercera les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit de ce chef à une rémunération annuelle selon le tarif fixé par la chambre syndicale des Administrateurs de Biens de Paris.

## **Section II -**

## **Attribution**

**Art. 65** Le syndic est l'agent officiel du syndicat. Il assure notamment l'entretien des parties communes, l'administration courante de l'ensemble immobilier et la représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques en général.

### **Paragraphe 1 : Entretien des « parties communes »**

**Art. 66** Le syndic peut faire exécuter les travaux d'entretien courant et les réparations courantes sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale.

**Art. 67** En ce qui concerne tous les travaux autres que ceux courants, le syndic ne peut les faire exécuter qu'après autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, cette autorisation préalable n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit d'un cas urgent, mais le syndic est alors tenu de conserver l'assemblée générale pour lui en donner avis.

**Art. 68** Faute par le syndic d'avoir satisfait aux obligations ci-dessus, l'assemblée générale pourra être valablement convoquée par tout copropriétaire.

**Art. 69** Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1303 de Code Civil.

**Art. 70** Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du syndic seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision du syndicat. Les copropriétaires devront laisser la disposition de parties privées à l'exécution de ces travaux.

### **Paragraphe 2 : Administration courante**

**Art. 71** Le syndic assure la police des lieux et ville à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

**Art. 72** Il choisit tous employés et leur donne tous ordres.

**Art. 73** Avec les provisions qu'il reçoit des copropriétaires, il assure le règlement en temps utile de toutes les dépenses à la charge de la collectivité.

**Art. 74** Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

**Art. 75** Le syndic tient les comptes et les différents registres du syndicat. Il présente 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.

**Art. 76** Le syndic peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

### Paragraphe 3 : Représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques

**Art. 77** Le syndic représente le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et toutes les administrations. Il le représente en justice et devant toute juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires.

**Art. 78** Dans le cas où un copropriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et pour veiller à l'accomplissement des formalités relatives aux sûretés légales visées à l'article 23 ci-dessous.

## CHAPITRE III ASSURANCE

**Art. 79** Le syndicat sera assuré contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité ou le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation aux recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier occupant un appartement local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, vices de construction ou de réparations etc...)

**Art. 80** Toutes les questions relatives aux assurances seront obligatoirement effectuées par l'assurance de l'immeuble : (se renseigner auprès du syndic)

**Art. 81** Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées 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.

**Art. 82** Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre et, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le « CRÉDIT FONCIER » ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

**Art. 83** En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'une des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

**Art. 84** Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent au titre de réserve spéciale.

## CHAPITRE IV RECONSTRUCTION

**Art. 85** En cas de construction partielle des bâtiments, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire.

L'assemblée générale devra être également réunie si la destruction est totale ou si elle affecte plus des trois/quarts au moins du bâtiment. La décision sera prise à la majorité des voix de tous les propriétaires, même non présents ou représentés.

**Art. 86** Les copropriétaires pourront décider de raser les constructions subsistantes et d'y édifier un nouveau bâtiment qui sera levé sur le terrain commun sans tenir compte ni de l'emplacement, ni du plan des bâtiments originaires.

Cette décision sera prise à l'unanimité si la destruction est inférieure aux trois/quarts des bâtiments existants. Par contre, si la destruction est totale ou affecte plus des trois/quarts des corps de bâtiment, la décision pourra être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires même non présents ou représentés.

Au cas de construction d'un nouvel immeuble décidée comme il est dit ci-dessus, les copropriétaires réunis en assemblée générale pourront décider à la majorité des voix de choix des plans, de l'emplacement et du mode de construction du nouveau bâtiment à édifier. Ils décideront dans les mêmes conditions de la répartition entre eux des nouveaux locaux. Ils pourront contraindre les minoritaires à verser une participation égale à celle qu'eut entraîner la reconstruction de locaux identiques à ceux qui composaient précédemment leurs lots, tout en leur offrant de nouveaux locaux d'une conception différente mais d'une valeur équivalente.

**Art. 87** Les résolutions de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

**Art. 88** A partir de cette notification, les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendrait l'engagement de participer à la reconstruction à leur place.

Cette proposition sera soumise à l'agrément de l'assemblée générale qui statuera à la majorité des voix, celle du cédant non compris. Si elle est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable, mais le cédant restera responsable, vis-à-vis de ses copropriétaires du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction.

**Art. 89** Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur a été imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, seront tenus de céder leurs droits dans l'ensemble immobilier à ceux des copropriétaires qui leur en feront la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts sur simple ordonnance par le Président du Tribunal de Première Instance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert, qu'ils pourront choisir librement et qui à défaut d'accord entre eux, sera commis comme ils l'auront été sur-même.

Le prix de cession sera payable par tiers dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales, avec intérêt au taux égal en vigueur lors de la cession, exigibles en même temps que chaque fraction du capital.

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction et ils auront le droit de conserver la part leur revenant dans les indemnités qui pourront être dues du chef de la destruction de l'ensemble immobilier, par qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit, notamment par toutes compagnies d'assurance, par tous tiers responsables de la destruction ou par l'état, au cas, par exemple, de dommage de guerre.

**Art. 90** Si la reconstruction de l'ensemble immobilier n'est pas décidée, il sera mis en vente aux enchères publiques suivant les modalités qui seront arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la vente de l'ensemble immobilier détruit ou de ses divers éléments seront partagés entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de copropriété.

**Art. 91** Hormis les deux hypothèses de cession faisant l'objet des articles 89 et 90 ci-dessus, tous les copropriétaires, tels qu'ils existeront au moment de la destruction de l'ensemble immobilier, seront tenus de participer à la reconstruction et le paiement de leur part contributive pourra être poursuivi par tous les moyens de procédure.

**QUATRIÈME PARTIE :**  
**MODIFICATIONS - LITIGES - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

**CHAPITRE I**  
**MODIFICATIONS - ADDITIONS AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**Art. 92** Les copropriétaires réunis en assemblée générale pourront modifier les dispositions du présent règlement de copropriété et y ajouter de nouvelles règles mais seulement à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois/quarts au moins des voix.

**CHAPITRE II**  
**LITIGES**

**Art. 93** Les difficultés qui pourraient naître entre les divers copropriétaires, au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres désignés, l'un par la majorité des copropriétaires, et l'autre par la minorité.

En cas de désaccord, les arbitres nommeront un tiers arbitre. A défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par le Président du Tribunal Civil compétent.

Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement de l'un quelconque des deux arbitres nommés, le groupement qui l'aura choisi en désignera un autre à l'acceptation du groupe adverse. Si ce nouveau choix n'est pas accepté, l'arbitre sera nommé de la même manière que le tiers arbitre. Si le tiers arbitre, une fois nommé dans la forme ci-dessus réglée, venait à décéder ou refuser sa mission, ou en était empêché, il serait pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination.

La décision arbitrale dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront s'ils le jugent utile, proroger d'un mois le d&li ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure, les délais et les formes établies par les tribunaux ; ils régleront comme bon leur semblera le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les copropriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale, comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter l'appel, ni se pourvoir contre elle en cassation ou par requête civile.

Le tout sauf disposition contraires des lois en vigueur.

**ADDITIF**  
**25 janvier 1993**

**Art. 94 - Parties privatives**

**A) Travaux et installations**

1) L'autorisation préalable de l'Assemblée Générale est requise :

- pour modifier les revêtements des sols en tant qu'ils peuvent affecter l'isolation thermique ou phonique de l'immeuble.

- pour modifier une porte palière dont l'apparence extérieure ne serait plus conforme au modèle d'origine.

2) L'autorisation préalable du Syndic et l'accord écrit de l'Architecte de l'immeuble sont requis:

- en cas de percement de gros murs de refend ou d'atteinte à la dalle supérieure ou inférieure,
- en cas de modification de branchements privatifs sur les réseaux de canalisateurs d'eaux usées des parties communes.

3) L'autorisation préalable du syndic est requise :

- pour modifier l'installation de chauffage ou simplement le modèle des radiateurs en usage. Cette autorisation est subordonnée à l'accord écrit de l'entrepreneur chargé contractuellement du chauffage de l'immeuble. Elle n'est pas susceptible d'exécution pendant la période de chauffe,
- pour installer des adoucisseurs d'eau (conformes aux normes en vigueur) ou tout autre usage privatif des gaines techniques et placards de palier.

Dans tous les cas, le copropriétaire devra fournir au Syndic un plan détaillé des modifications et le nom des entrepreneurs.

Ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte.

Tous les frais annexes aux travaux (intervention de l'Architecte, vidange, purge et remise en eau du chauffage) seront supportés par le demandeur.

## **B) Extérieurs**

L'harmonie de la Résidence exige une relative uniformité, dont les normes sont ici précisées :

- 1) Stores (à définir= rouge ou coq de roche); parasols en harmonie.
- 2) Volets roulants = en bois petites lattes, coloris bois verni clair.
- 3) Fenêtres et baies= coloris acajou.
- 4) Balcons = barre bois coloris acajou, barreaux verticaux coloris noir.
- 5) Portes des garages= à lames de bois verticales - en 4 panneaux avec portillon- sans hublot (type conseillé), peinture grise (produit conseillé= Ripolin Arbribois gris clair nO4 692)

En outre, il est demandé de ne pas étendre de linge aux fenêtres et balcons.

## **C) Bruits**

De construction, l'insonorisation de la Résidence est loin d'être parfaite. Chacun veillera à éviter les bruits insupportables aux voisins. A cet effet, il est demandé de :

- 1) Réduire l'intensité des appareils audiovisuels entre 22 h 30 et 7 h 30,
- 2) Éviter, autant que possible, l'usage nocturne des bains, chasses d'eau, appareils ménagers et vide-ordures,
- 3) Veiller aux retours nocturnes, aux départs d'invités, aux portes palières, aux garages.

## **D) Caves**

Sont interdits dans les caves les réfrigérateurs et tout appareillage électrique permanent.

## **E) Compteurs d'eau**

Les compteurs d'eau individuels, installés dans une partie commune, sont privatifs. Leur remplacement, s'il s'avère nécessaire, sera décidé par chaque copropriétaire ou, à défaut, à la diligence du Syndic, mais aux frais de l'intéressé.

## **Art. 95 - Parties communes**

### **1) Vide ordures :**

Il est interdit d'y jeter verre et faïence, bouteilles plastique, fleurs, liquides de toute nature, journaux et annuaires, en règle générale tout ce qui peut les obstruer et les salir, occasionner du bruit en descendant, voire blesser le personnel d'entretien.

- Ce qui est encombrant, bruyant ou polluant doit être emballé et descendu dans le local poubelles.
- Des poubelles noires sont réservées à la verrerie et font l'objet d'un ramassage spécial hebdomadaire.

### **2) Jeux d'enfants :**

- Une aire leur est réservée dans le jardin, autour du bac à sable.
- Éviter balles, ballons et bicyclettes dans les pelouses et les allées, ainsi que l'allée goudronnée pour motif de sécurité.

### **3) Animaux domestiques :**

- Chiens et chats doivent être tenus en laisse.
- Ils ne doivent pas être laissés en liberté dans les parties communes intérieures ou extérieures.

### **4) Antennes :**

- Les antennes privées doivent être branchées sur les installations collectives prévues à cet effet en conformité avec les normes officielles.
- Ces installations collectives doivent répondre à tous les besoins.

En cas d'insatisfaction, le Syndic et le Conseil Syndical étudieront la demande pour lui trouver solution.

### **S) Stationnement et circulation des véhicules :**

Le nombre des véhicules augmente sans que s'accroisse l'espace disponible. En conséquence, il est demandé aux résidents, copropriétaires ou locataires, d'accepter une discipline qui est de l'intérêt commun :

- que chacun utilise le garage dont il a l'usage,
- que chacun évite de stationner sur la chaussée hors des emplacements matérialisés à cet effet,
- que les arrêts justifiés sur la chaussée soient limités au temps nécessaire et sans gêne pour les occupants des garages.

Ces dispositions s'appliquent aux camions et camionnettes des entreprises de déménagement, de livraison ou de travaux.

Le stationnement durable (diurne ou nocturne) est réservé aux voitures particulières, à l'exclusion des camions, camionnettes, mobil-homes, caravanes, remorques, bateaux ou motocyclettes.

## **Art. 96 - extrait des art. 6 à 9**

Pour mémoire sont ici rappelés quelques extraits des art. 6 à 9 du Règlement de Copropriété (1960), qui se montre soucieux des nuisances engendrées par la vie collective et aussi sensible au bruit qu'à l'harmonie :

(Voir pièce annexe à la convocation à l'Assemblée Générale de MARS 1991)

## **Art. 97 - publicité du règlement :**

Copie des articles 94 à 96 du Règlement de Copropriété sera remise à tout nouveau résident à son arrivée, indépendamment du document général auquel ils sont intégrés.

**Art. 98 - Autorisation au Syndic:**

Le syndic est habilité, avec l'accord du Conseil Syndical, à engager les décisions prises annuellement par l'Assemblée Générale à la majorité de l'art. 24 (loi du 10 Juillet 1965), sans attendre le délai de deux mois suivant l'expédition du procès-verbal aux copropriétaires, à moins que l'Assemblée n'en ait disposé autrement.

Restent donc exclues de cette autorisation les décisions prises à la majorité des art. 25 et 26.