

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété régissant l'immeuble "CALENDAL" marque la volonté des copropriétaires

-De conserver la copropriété conformément à ses caractéristiques initiales

-D'assurer son entretien et sa bonne tenue,

-de garantir la tranquillité de ses occupants.

-En un mot, de sauvegarder leur bien, considérant que dans une copropriété mal tenue et sans discipline le plus bel appartement peut n'avoir aucune valeur.

L'acceptation sans réserves de ce règlement est obligatoire pour toute personne morale ou physique désirant occuper, à quelque titre que ce soit, un appartement ou un garage dans la copropriété du CALENDAL.

Préalablement à toute signature d'actes de cession ou de baux, de location, le règlement doit être approuvé et signé par l'acquéreur ou le locataire, en présence du syndic ou de son mandataire.

Il appartient au cédant, ou au bailleur, de veiller à l'exécution de cette formalité qui conditionne d'une façon formelle la prise de possession des lieux achetés ou loués.

Les copropriétaires disposent du droit absolu de se retourner contre celui d'entre eux qui auraient négligé de s'acquitter de cette formalité ou qui aurait livré les lieux à son acquéreur ou son locataire à l'insu du syndic.

L'entrée dans les lieux, à quelque titre que ce soit, ne peut s'effectuer sans l'accord du syndic.

Les copropriétaires de l'immeuble CALENDAL s'engagent conjointement et solidairement à respecter le présent règlement et à en imposer le respect par tous moyens de droit à tout occupant quelque que soit sa qualité : propriétaire ou locataire.

Il convient au syndic la mission d'appliquer ce règlement avec la plus grande fermeté et lui donnent tous pouvoirs pour introduire, au nom de l'ensemble de la copropriété, toute instance judiciaire opportune contre les propriétaires responsables d'une infraction au règlement.

Chaque copropriétaire s'engage, vis à vis de l'ensemble de la copropriété à introduire en son nom personnel toute instance judiciaire nécessaire à l'encontre de ses locataires persistant à contrevenir au règlement malgré les interventions du syndic, et dès que ce dernier lui en fera la demande.

Toutes les clauses du présent règlement constituent un engagement réciproque des copropriétaires entre eux, qui, en les acceptant, entendent essentiellement à leur conférer un caractère contractuel et une validité illimitée.

Elles sont opposables par l'ensemble de la copropriété à toute personne morale ou physique, propriétaire ou locataire ainsi qu'aux tiers.

Tout accord pris entre les parties, cédant et acquéreur, bailleur et locataire, et ne comportant pas l'acceptation totale du règlement de copropriété est considéré par l'ensemble de la copropriété comme nul et n'ouvre pas droit à résidence dans l'immeuble CALENDAL.

ARTICLE I
DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVÉES

A. DEFINITION -

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est à dire son appartement avec tous ses accessoires, sa cave, son garage.

B. COMPOSITION -

Elles comprennent, notamment pour chacun des appartements, compris dans l'immeuble, mais seulement si les choses énumérées ci-dessus s'y trouvent :

- a) Les carrelages, dallages, parquets et en général tous revêtements.
- b) les plafonds, c'est à dire, le lattis et l'enduits de plâtre qui recouvrira le lattis.
- c) Les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et porte fenêtres, les persiennes: volets jalousies, garde corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires de ces choses.
- d) Les cloisons séparatives des diverses pièces avec leur portes (sous réserve de ce qui va être dit en fin de la présente nomenclature).
- e) Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage de l'appartement pour la distribution de l'eau de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées etc...
- f) Les installations pour l'eau chaude, les installations sanitaires et hygiéniques, celles des cuisines (éviers fourneaux, etc...) les placards, penderies et étagères .
Les sonneries et installations téléphoniques.
- g) La serrurerie, la robinetterie, etc...
- h) Tout ce qui concerne la décoration, cheminées (hormis les conduits de fumée) glaces, peintures, tentures boiseries, etc?... enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- i) Et d'une manière générale tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux, dont chacun aura l'usage exclusif.

C.PARTICULARITES -

Les cloisons séparatives de deux appartements appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces appartements.

Celles-ci qui séparent les appartements des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refend même dans la partie qui traverse les appartements sont propriété commune.

ARTICLE II DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

A.PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement au copropriétaires de l'un des corps de bâtiment.

Il est simplement rappelé ici qu'elles comprennent notamment :

1 - La totalité du sol sur lequel se trouve édifié l'immeuble, les garages, les passages, voies de desserte pour accéder audit immeuble et ses dépendances;

2 - Les tuyaux de tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout, les canalisations principales d'eau, d'électricité avec tous leurs accessoires (robinets, poteaux compteurs transformateur, etc...) à l'exception des branchements gaines ou canalisations secondaires particulières à un corps d'immeuble, ou à un appartement déterminé.

3 - Les locaux pour poubelles, bicyclettes voitures d'enfants, qui se trouvent dans chaque corps de bâtiment seront communs entre tous les copropriétaires de chaque corps de bâtiments.

4 - Et en général, tous les locaux et services communs à l'ensemble des usagers, ainsi que tous objets mobiliers matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

B.PARTIES COMMUNES DES CONSTRUCTIONS

Les parties communes des constructions collectives comprennent, outre la totalité du sol sur lequel les bâtiments sont construits, celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, mais qui servent à l'usage commun des propriétaires d'appartement. Elles comprennent notamment, seulement si les choses énumérées s'y trouvent :

Armature de la maison : Les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de mitoyenneté, les murs de refend, le gros oeuvre des planchers, (Hourdis poutres et solives) la charpente et la couverture et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature de

l'immeuble dans son ensemble.

Façade - Les ornements des façades, y compris le socle et l'ossature des balcons, (mais le tout non compris le garde corps d'appuis des fenêtres, les persiennes volets, jalousies, qui sont propriété privée).

Têtes de cheminées, ventilation - Les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des W.C. et des salles de bains.

Locaux, espaces et services communs, Les escaliers, les couloirs et dégagements des caves, les locaux ou emplacements des services généraux, ceux des compteurs et du branchement d'égout.

Les paliers étages et cages d'escaliers.

Et d'une manière générale tous espaces, dégagement, couloirs et locaux, qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul.

Canalisations - Les tuyaux et regards du tout à l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie.

Ceux de chute d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des W.C. des conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, (sauf toutefois les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectés à l'usage des propriétaires de ces locaux.

Appareils, les compteurs centraux d'eau, d'électricité, le transformateur et généralement tous appareils au service commun de la maison (extincteurs, etc...).

Accessoires - Tous objets de la maison, dans les parties communes, installations d'éclairage, glaces etc...

Particularités, les paillasons des portes d'entrée et portes palières, bien que se trouvant dans une partie commune, sont propriété privée.

Et d'une façon générale font partie des choses communes tous les objets fixés ou mobiles, qui par leur caractère, leur destination ou usage, ne sont pas au bénéfice exclusif et particulier d'un propriétaire déterminé, ou à l'usage commun de tous les copropriétaires de l'immeuble, l'énumération ci-dessus étant purement énonciative et non limitative.

ARTICLE III INDIVISION FORCEE

Les parties communes ci-dessus définies sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

ARTICLE IV USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chacun des copropriétaires aura le droit de

jouir comme bon lui semblera des parties privées lui appartenant à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

X
A. MODIFICATIONS -

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

B. OCCUPATION -

Occupation : les appartements et locaux dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, les professions libérales pourront être exercés à l'exception toutefois de celles bruyantes telles que professeur de musique et de chant, ou professeur de danses .

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur # familles, de leur invités, de leur clients, ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues.

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

L'usage des appareils de télégraphie sans fils, et phonographes est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de villes et de polices, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privées, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers ou professionnels, à condition de ne pas troubler les auditions de T.S.F.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être exploitées en garnies

est interdite, mais les locations en meublé par appartements entiers sont autorisés sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Les propriétaires mettant leurs appartements en location s'engagent à ne les louer qu'à des personnes présentant toutes les garanties de bonne moralité et de bonne tenue et après qu'elles aient dûment accepté et signé le règlement de copropriété.

Avant toute signature de bail, le bailleur mettra son candidat locataire en contact avec le syndic lequel donnera au candidat connaissance du règlement et lui en demandera approbation entière en lui faisant apposer sa signature précédée de la mention "Lu et Approuvé", sur un registre annexé au texte du présent règlement.

Le bail sera établi entre les parties intéressées, puis enregistré et une copie en sera déposée chez le syndic.

Dès lors, le syndic pourra autoriser l'entrée dans les lieux mentionnant son accord sur les différents exemplaires du bail, celui du bailleur, celui du locataire, et l'exemplaire conservé par lui.

Il est expressément convenu entre tous les copropriétaires que toutes infractions ou règlement de copropriété de la part d'un locataire entraînera sans aucun préavis, la résiliation de plein droit du bail en cours l'expulsion du locataire intervenant quinze jours après la notification de résiliation faite par le copropriétaire intéressé.

Le syndic constatera les infractions. Après mise en demeure, faite par simple lettre recommandée avec accusé de réception, à l'auteur d'une infraction, et demeurée infructueuse, il en avisera le propriétaire de l'appartement ou son mandataire, et ce dernier sera tenu de notifier à son locataire la résiliation du bail et l'évacuation des lieux dans un délai de quinze jours.

Les clauses ci-dessus seront obligatoirement mentionnées dans les baux, en plus des clauses courantes et des autres conditions particulières arrêtées par les intéressés et elles feront la loi des parties.

Aucun propriétaire ne peut louer son appartement, aucun locataire ne peut en prendre possession, sans que les engagements imposés par le règlement de copropriété aient été formellement prise par les parties intéressées et authentifiées par le Syndic.

Il est rappelé aux copropriétaires que seuls bénéficient de la prise à la construction les appartements occupés strictement à titre de résidence principale et dans le cas de location, à condition qu'ils soient de plus loués vides et avec un bail enregistré.

Il appartient aux propriétaires désirant louer leur appartement et bénéficiers de la prime de s'assurer

que leurs locataires occuperont effectivement les lieux à titre de résidence principale et de leur faire prendre tous engagements utiles à ce sujet, et particulièrement en mentionnant cette condition impérative dans les baux de location.

Il conviendra aussi de mentionner dans les baux que l'occupation des lieux à un autre titre que celui de résidence principale par le locataire sera un motif de résiliation immédiate du bail suivie de l'expulsion, sans préjudice des dommages et intérêts que le propriétaire sera en droit de réclamer pour la perte éventuelle du bénéfice de la prime à la construction.

C. UTILISATION DES FENETRES BALCONS

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres balcons. Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, sans être fixé pour éviter la chute, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanchés de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins.

D. HARMONIE DE L'IMMEUBLE -

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

— La pose des stores est autorisée.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

E. REPARATION - ACCES DES OUVRIERS -

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes, quel que soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de surveiller, de conduire les travaux.

F. ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE.

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

G. RESPONSABILITE -

Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute, ou sa négligence, ou par le fait d'une personne d'un bien, ou d'un animal, dont il est également responsable.

H. RAMONAGE -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage et au moins une fois l'an.

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

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

I - VENTE PUBLIQUE DE MEUBLE MEUBLANTS

Aucune vente publique de meuble et autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorisation de justice.

J. REGLEMENT ET USAGES -

L'exécution de tous règlements d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même d'une façon générale de tous usages des maisons bien tenues établis dans l'intérêt commun des usagers.

ARTICLE V USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires et occupants pour la jouissance des appartements dont il dispose, pourra user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits et des autres propriétaires ou usagers et sous les réserves suivantes :

Il est convenu qu'aucun des copropriétaires ou occupants ne peut encombrer l'entrée, les vestibules, paliers escaliers communs, et y laisser séjourner quoique ce soit.

Il ne pourra être introduit dans la maison des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

DEPOTS

Les dépôts de matériaux, marchandises et objets quelque qu'en soit la nature et l'importance, sont interdits dans toutes les parties communes intérieures et extérieures sauf s'ils sont nécessités, par des travaux d'entretien ou de réparations. Dans ce cas l'entreposage de matériaux,

marchandises ainsi que l'outillage, est subordonné à l'accord du syndic, lequel désignera le ou les emplacements ou l'entreposage pourra être effectué sans causer de gêne à la copropriété. Les dépôts d'objets autre que ceux prévus sont tolérés dans les garages collectifs, à l'extérieur des immeubles pour une très courte durée, et dans la mesure où ces dépôts ne sont pas de nature à nuire à la libre disposition des lieux pour les occupants de la copropriété, ni à présenter pour eux un danger ou une gêne quelconque.

Le syndic, pourra en toutes circonstances et sans aucun préavis aux intéressés, faire évacuer aux frais de ces derniers par tous moyens à sa convenance, les dépôts effectués dans toute partie commune intérieure ou extérieure, sa responsabilité n'étant absolument pas engagée en cas de détérioration ou de perte des objets déposés.

Locaux voitures d'enfants :

Les locaux attenants aux halls d'entrée sont exclusivement réservés à l'entreposage des landeaux, poussettes et jouets encombrants, lesquels ne doivent accéder à ces locaux ou en sortir que par la porte extérieure dont chaque local a été intentionnellement équipé pour éviter de traverser les halls d'entrée.

Garages communs :

Ces garages sont réservés aux bicyclettes, motos et scooters appartenant aux occupants, ainsi qu'au petit outillage collectif. Ils doivent être fermés à clé.

Ils doivent être utilisés systématiquement pour éviter l'encombrement du parking réservé aux voitures de tourisme.

ABRIS -

Les abris constitués par des auvents liaisons les garages sont destinés plus particulièrement aux véhicules à deux roues appartenant aux personnes étrangères à la copropriété (personnel de service par exemple).

Ils doivent aussi être utilisés systématiquement pour éviter l'encombrement du parking.

Dépôt à colis :

Le local situé au sous sol de l'immeuble "D" sous la conciergerie, est réservé à l'entreposage momentané des colis postaux et objets de faible volume livrés pendant l'absence de leurs destinataires. Ce local et sous le contrôle du concierge qui seul en détient la clé.

G. RESPONSABILITE -

Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entrées par sa faute, ou sa négligence, ou par le fait d'une personne d'un bien, ou d'un animal, dont il est également responsable.

H. RAMONAGE -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage et au moins une fois l'an.

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

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

I - VENTE PUBLIQUE DE MEUBLE MEUBLANTS

Aucune vente publique de meuble et autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou autorisation de justice.

J. REGLEMENT ET USAGES -

L'exécution de tous règlements d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même d'une façon générale de tous usage des maisons bien tenues établis dans l'intérêt commun des usagers.

ARTICLE V USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires et occupants pour la jouissance des appartements dont il dispose, pourra user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits et des autres propriétaires ou usagers et sous les réserves suivantes :

Il est convenu qu'aucun des copropriétaires ou occupants ne peut encombrer l'entrée, les vestibules, paliers escaliers communs, et y laisser séjourner quoique ce soit.

Il ne pourra être introduit dans la maison des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

DEPOTS

Les dépôts de matériaux, marchandises et objets quelque qu'en soit la nature et l'importance, sont interdits dans toutes les parties communes intérieures et extérieures sauf s'ils sont nécessités, par des travaux d'entretien ou de réparations. Dans ce cas l'entreposage de matériaux,

marchandises ainsi que l'outillage, est subordonné à l'accord du syndic, lequel désignera le ou les emplacements ou l'entrepôt pourra être effectué sans causer de gêne à la copropriété. Les dépôts d'objets autre que ceux prévus sont tolérés dans les garages collectifs, à l'extérieur des immeubles pour une très courte durée, et dans la mesure où ces dépôts ne sont pas de nature à nuire à la libre disposition des lieux pour les occupants de la copropriété, ni à présenter pour eux un danger ou une gêne quelconque.

Le syndic, pourra en toutes circonstances et sans aucun préavis aux intéressés, faire évacuer aux frais de ces derniers par tous moyens à sa convenance, les dépôts effectués dans toute partie commune intérieure ou extérieure, sa responsabilité n'étant absolument pas engagée en cas de détérioration ou de perte des objets déposés.

Locaux voitures d'enfants :

Les locaux attenants aux halls d'entrée sont exclusivement réservés à l'entrepôt des landeaux, poussettes et jouets encombrants, lesquels ne doivent accéder à ces locaux ou en sortir que par la porte extérieure dont chaque local a été intentionnellement équipé pour éviter de traverser les halls d'entrée.

Garages communs :

Ces garages sont réservés aux bicyclettes, motos et scooters appartenant aux occupants, ainsi qu'au petit outillage collectif. Ils doivent être fermés à clé.

Ils doivent être utilisés systématiquement pour éviter l'encombrement du parking réservé aux voitures de tourisme.

ABRIS -

Les abris constitués par des auvents liaisonsnant les garages sont destinés plus particulièrement aux véhicules à deux roues appartenant aux personnes étrangères à la copropriété (personnel de service par exemple).

Ils doivent aussi être utilisés systématiquement pour éviter l'encombrement du parking.

Dépôt à colis :

Le local situé au sous sol de l'immeuble "D" sous la conciergerie, est réservé à l'entrepôt momentané des colis postaux et objets de faible volume livrés pendant l'absence de leurs destinataires. Ce local est sous le contrôle du concierge qui seul en détient la clé.

Chambre de séchage :

Ce local est strictement réservé au séchage accéléré des lessives. Ses importantes dimensions permettent une utilisation simultanée par plusieurs personnes. Etant alimenté par la chaufferie le circuit de chauffage ne fonctionne que l'Hiver, période où le séchage des lessives importantes est plus problématique. Toutefois, en dehors des saisons de chauffe et en cas de mauvais temps, la chambre peut aussi être utilisée pour le séchage grâce à l'installation de ventilation forcée dont elle est équipée.

Les utilisateurs devront se conformer aux instructions affichées, dans ce local et ils n'omettront surtout pas de couper le chauffage, la ventilation et l'éclairage après emploi.

La chambre de séchage sera toujours fermée à clé pour en interdire l'accès aux enfants en particulier et la clé sera déposée à la conciergerie.

Les frais de chauffage, de ventilation et d'éclairage seront répartis au titre des charges communes. En cas de besoin un roulement par immeuble sera établi.

Salle de jeux des enfants : A l'exception des moments où les copropriétaires tiendront leur assemblées, les enfants disposeront de cette salle en permanence et en toute liberté.

Elle sera donc ouverte en permanence et ne pourra servir à aucun autre usage que ceux définis ci-dessus.

Locaux vide-Ordures : Les locaux vide Ordures attenants aux Halls d'entrée sont exclusivement réservés à l'entreposage des poubelles à ordures ménagères. Les détritiques volumineux ou objets tels que bouteilles, caisses cartons d'emballage, ballots de papiers, paille d'emballages etc...ne doivent absolument pas être déposés dans ces locaux. Il appartient aux intéressés de se charger de leur évacuation. Les poubelles doivent toujours être fermées.

Local vide Ordures extérieur : Le local situé en bordure de l'avenue Paul Cézanne à l'extrémité nord du premier garage commun, est réservé à l'entreposage des poubelles en instance de ramassage.

Il a été spécialement construit pour éviter le séjour plus ou moins prolongé des poubelles à l'entrée de la copropriété.

La porte de ce local sera toujours fermée sans verrouillage, afin d'en permettre le libre accès aux préposés du service de ramassage.

Étendage commun : L'étendage commun situé dans la partie Sud Est du jardin est à la disposition de tous les occupants et en permanence. Il est exclusivement

réservé à l'étendage du linge (voir ci-après le chapitre spécial à l'étendage du linge).

CONCIERGERIE

Un concierge sera engagé dès la mise en service des 'immeubles par les promoteurs qui prendront toute les dispositions pour que la conciergerie soit assurée aussi bien que possible au mieux des intérêts de la copropriété.

Ses fonctions seront définies dans un contrat ainsi que sa rémunération. Conformément à l'usage il bénéficiera gratuitement du logement, de l'eau chaude et froide, du gaz de ville, de l'électricité et du chauffage central.

Le logement qui lui est dévolu comporte les mêmes éléments de confort que les autres appartements et aucune modification tendant à en diminuer le standing ne pourra être apportée à ce logement.

En contre partie de ces conditions et de ces garanties les copropriétaires exigeront du concierge l'exécution parfaite de ses fonctions. Aucune négligence de sa part ne sera tolérée et tout manquement à ses obligations entrainera son expulsion conformément à la loi et par la procédure la plus rapide.

Le concierge sera placé sous l'autorité exclusive du syndic et il n'aura d'ordre à recevoir que de ce dernier ou de son représentant dûment accrédité. Toutes interventions du concierge dépassant le cadres de ses fonctions qui lui seront définies lui sont formellement interdites et n'engageront si elles se produisent que sa propre responsabilité.

ARTICLE VI

DISPOSITIONS PARTICULIERES GARAGES

A. Contrat pour l'eau, le téléphone, l'électricité etc...

Chaque attributaire ou usagers de l'appartement fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les compagnies distributrices.

B. Le sol de voies -

Le sol des voies et allées de desserte est affecté à perpétuité à la circulation des véhicules et des piétons.

Tous les propriétaires ou leurs représentants auront les mêmes droits de circulation sur les voies et allées sans distinction.

Il ne pourra sous aucun prétexte y être fait aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques et objets quelconques.

G. Garages -

En ce qui concerne les garages, ils devront servir uniquement pour les voitures de tourisme et il sera absolument interdit d'y garer des camionnettes, tracteurs, ou autres véhicules, d'en faire un dépôt de marchandises, ateliers de quelque sorte que ce soit, élevage, poulailler. Les frais afférents aux réparations et entretien concernant la toiture terrasse, c'est à dire dalles en bétons et hourdis, forme de pente, étanchéité et toutes sujétions correspondantes, la protection d'étanchéité des garages seront supportés à parts égales entre les propriétaires des garages ci-dessus désignés.

Tous les propriétaires de garages participeront à l'entretien des chemins communs et aux accès, selon la proportion indiquée au tableau ci-annexé. Il sera interdit de laver les voitures dans les garages.

HARMONIE DE L'IMMEUBLE -UTILISATION DES BALCONS LOGGIAS, TERRASSES, OUVERTURES -

(I) Meubles de jardin, jardinières, pots de fleurs, éléments décoratifs :

A condition que leur poids n'excede pas les tolérances de surcharge des planchers, les seuls objets qui peuvent être posés sur le sol des parties privées extérieures telles que balcons, loggias et terrasses, et qui peuvent être visibles de l'extérieur de la copropriété, sont strictement limités aux meubles de jardin, jardinières, pots de fleurs et éléments décoratifs de petites dimensions.

Tout autre objet, quelle qu'en soit, la nature, ne peut être posé sur une partie privée extérieure qu'à la condition expresse qu'il soit absolument invisible de tout point extérieur de la copropriété.

Des jardinières pots de fleurs et petits éléments décoratifs peuvent être posés sur les appuis de fenêtres situées au rez de chaussée.

Aux étages ces objets ne peuvent être posés que sur les appuis des fenêtres situées immédiatement à l'aplomb d'un balcon ou d'une loggia susceptible de prévenir toute chute éventuelle.

Les jardinières et pots de fleurs ou similaires doivent être posés sur des bacs parfaitement étanchés pour éviter l'écoulement de l'eau d'arrosage sur les façades.

Il est interdit d'accrocher un objet, quel qu'il soit, à l'extérieur des garde corps des balcons loggia, et terrasses, ainsi que des fenêtres et porte fenêtres, et d'une façon générale sur toute partie extérieure des bâtiments.

2 - Stores solaires - Parasols -

Les stores solaires extérieurs sont autorisés à condition qu'ils soient strictement conformés au modèle type au point de vue mécanique, forme, dimensions qualités et coloris de la toile. Ils peuvent être complé-

r-
ab-
,
s,
ler
ien

tés par des joues latérales exécutées avec de la toile de même qualité et coloris que celle du store proprement dit, mais après accord des architectes.

Les parasols peuvent être utilisés sur les balcons loggias et terrasses, en coloris unis.

A l'exception des éléments définies ci-dessus et des pare-soleils existants, tous autres procédés de protection contre le soleil, à l'extérieur des murs de façades et des balcons, sont formellement interdits.

3°) transparence des gardes corps en bois sur balcons, loggias et terrasses.

L'opacification des gardes corps en bois au moyen de toiles canisses ou panneaux de plastique statifié ou tout autre matériau de quelque nature soit-il, est formellement interdit, les gardes corps en bois devant conserver intégralement leur transparence et les balcons, porte fenêtres etc... devant conserver au même titre que l'ensemble de la copropriété, leur aspect initial.

4) Etendage du linge :

Le petit linge peut être étendu sur les séchoirs des appartements, et qui ont été spécialement construites pour cet usage, à condition qu'il ne soit pas visible de l'extérieur des immeubles. L'emploi de séchoir extensible sur pieds ou fixés dans les murs latéraux et légèrement au dessous du garde corps permet d'observer cette clause dans difficulté.

Les occupants disposant aussi d'un étendage commun dans le jardin et d'une chambre de séchage dans l'immeuble "C" aucune défaillance ou négligence ne sera tolérée.

L'étendage du linge est formellement interdit en tout autre point de la copropriété que ceux désignés ci-dessus..

5 - Plaques indicatrices :

Les plaques des portes palières seront toutes du même modèle.

Elles seront en cuivre poli dimensions 80 x 30mm, avec lettres gravées, accusées en noir, posées à la même hauteur sur toutes les portes et au même endroit, la fixation sera assurée par 2 vis en cuivre à tête faisée, aussi discrètes que possible et placées aux extrémités de l'axe longitudinal de la plaque.

Les boîtes aux lettres et les tableaux d'appel à l'entrée des immeubles sont munis de portes cartes destinées aux cartes "imprimées".

A l'exception des éléments indiqués ci-dessus et des panneaux de signalisation de la copropriété,

l'apposition de toute plaque indicatrice, pancarte, écriteau etc... à caractère privé est formellement interdite dans l'ensemble de la copropriété.

6) Nettoyage des parties communes -

Le nettoyage de toutes les parties communes est assuré par un employé de la copropriété placé sous l'autorité et la surveillance du syndic ou de son mandataire.

Les portes palières et leur quincaillerie doivent être nettoyées par les occupants des appartements. Elles doivent être maintenues, en permanence, en parfait état de propreté étant donné qu'elles font partie des éléments décoratifs des parties communes.

Les parties communes extérieures, au même titre que les parties communes intérieures, doivent être tenues en permanence en parfait état de propreté.

7) Paillasons

Les paillasons individuels posés sur les seuils des portes d'entrées des appartements seront tous de la même matière, même dimensions. Ils seront de la même couleur que celle des paillasons installés dans les halls d'entrée des immeubles.

8) Appareils d'éclairage :

Les appareils d'éclairage fournis et installés par les constructeurs sur les balcons, loggias et terrasses ne pourront être remplacés par d'autres modèles et bien que ce matériel soit privé.

9) Tapis et étoffes :

Les tapis et étoffes ne peuvent être battus ou aérés qu'entre 8 heures 30 au plus tôt et 10 heures 30 au plus tard, de préférence, aux ouvertures des façades donnant sur le parking.

10) Plantations :

Les plantations sont placées sous la protection des occupants qui s'attacheront à éviter toute détérioration par leurs enfants ou leurs invités.

Les plantations situées dans les zones communes seront entretenues par un employé de la copropriété placé sous l'autorité ou la surveillance du syndic ou de son mandataire.

Le syndic prendra l'initiative, sans avoir à consulter les occupants de remplacer sans tarder les plantes communes qui périront, et ce aux frais de l'ensemble de la copropriété;

Les occupants qui s'absentent pour une longue durée doivent demander au syndic ou au concierge de faire entretenir leurs plantes. Cette prestation de service à titre privé fera l'objet d'une redevance à verser au syndic et dont ce dernier fixera le montant.

Les arbres fruitiers seront parfaitement entretenus, leur apport étant susceptible de couvrir une bonne partie des charges générales de la copropriété.

La gestion du verger sera assurée par le syndic qui en rendra compte à chaque assemblée générale des copropriétaires.

II - Lavage des sols des balcons et loggias, terrasses supérieures.

Le lavage à grande eau des sols de ces parties est interdit. En dehors de l'écoulement des eaux pluviales recueillis par les balcons, loggia ou terrasses aucune évacuation d'eau ne doit être effectuée par les gargouilles de surverse, pour quelque raison que ce soit et qu'elle qu'en soit l'importance.

Les occupants doivent veiller à ce que les gargouilles et les siphons de sols des balcons loggias ou terrasses ne soit jamais obstrués.

EQUIPEMENT COLLECTIF ET SON UTILISATION

1) Vide Ordures :

Les vides Ordures installés sur les palliers sont strictement réservés à l'évacuation des ordures ménagères. Le dépôt d'objet risquant d'obstruer la colonne de descente est interdit. Les frais occasionnés pour déboucher cette colonne à la suite d'une obstruction ou le démontage complet du vide ordures dans le cas où il serait impossible de venir à bout d'une obstruction par un ramonage sont exclusivement à la charge des occupants des appartements situés au dessus du point d'obstruction.

En cas d'obstruction de la colonne de décharge du vide ordures les occupants doivent descendre leurs ordures ménagères et les vider dans les poubelles. Ils doivent en faire de même les Dimanches et jours fériés afin d'éviter une accumulation qui risquerait de boucher les colonnes.

Les poubelles doivent toujours être fermées aussi bien à l'extérieur des immeubles dans le local d'entreposage quand elles sont en instance de la massage qu'à l'intérieur des locaux vide ordures.

2) Chaufferie et citerne à mazout -

L'accès de la chaufferie et du local citerne n'est permis qu'au syndic, au concierge et aux personnes accompagnées par l'un d'eux.

Tout le matériel installé dans ces locaux est placé sous la surveillance du syndic ou de son mandataire et du concierge.

Le syndic a l'entière responsabilité de son bon état de fonctionnement et devra faire effectuer en temps opportun les approvisionnements nécessaires ainsi que l'entretien courant de ces installations. Un contrat

d'entretien sera passé à ce sujet avec une entreprise spécialisée.

Les clés de la chaufferie et du local citerne au même titre que celles des locaux communs qui doivent être fermés en permanence seront conservés par le concierge.

5) Chauffage des appartements et de la salle de jeu

Le chauffage est assuré à des températures comprise entre 20° au minimum et 22° au maximum.

Minuterie : Le réglage de la minuterie ne peut être effectué que par le syndic ou son mandataire et le concierge.

6) Eclairages extérieurs : Les éclairages extérieurs sont commandés par une horloge assurant automatiquement l'allumage et l'extinction en fonction des heures affichées sur le cadran de l'appareil lesquelles sont sélectionnées en fonction de la saison.

Le réglage de cet appareil ne peut être effectué que par le syndic, ou son mandataire, et le concierge.

7) Extincteurs - Des extincteurs collectifs sont installés dans les locaux vide Ordures au rez de chaussée et certains étages ainsi que dans la chaufferie la salle de jeux des enfants, à proximité des garages, et dans la conciergerie.

Un contrat sera passé entre le syndic et le fournisseur d'extincteurs pour l'entretien et la vérification périodique de ce matériel.

En cas d'utilisation, même partielle, du contenu d'un extincteur, il convient d'en informer immédiatement le syndic ou le concierge en vue de faire recharger l'appareil dans les plus brefs délais. Les frais correspondants sont à la charge de l'utilisateur.

Quand un extincteur aura été utilisé, même partiellement, le concierge le remplacera par un extincteur de rechange qu'il aura toujours à sa disposition en plus de celui installé dans la conciergerie.

VEHICULES - STATIONNEMENT -

L'accès du jardin est formellement interdit à tout véhicule quel qu'en soit le type sauf accord du syndic en cas de nécessité absolue pour un approvisionnement une réparation ou toute circonstance exceptionnelle.

La mise en marche de véhicules bruyants tels que motos et scooters en particulier est interdite dans l'enceinte de la copropriété. Ces véhicules ne pourront être mis en marche qu'à partir du moment où ils auront atteint en quittant la copropriété, l'avenue Paul Cézanne. En arrivant, le moteur de ces véhicules doit être arrêté avant d'atteindre l'entrée de la copropriété.

Le dépôt de véhicules même momentanés et le stationnement ne sont autorisés qu'aux emplacements et dans les conditions indiquées ci-après :

a) Parking en façade nord : Pour les voitures de tourisme dans les limites matérialisées sur le sol du parking par des bandes peintes ou des repères en bordures des pelouses, et à condition que les entrées des immeubles soient à tout moment en toutes circonstances parfaitement dégagées.

b) Abris couverts - réservés aux bicyclettes scooters et motos des personnes étrangères à la copropriété

c) Garages communs - Pour les bicyclettes, scooters et motos appartenant aux copropriétaires qui utiliseront ces locaux systématiquement pour éviter d'encombrer inutilement les autres points de stationnement, et qu'ils doivent tenir fermés à clé en permanence.

d) Garages privés - qui doivent aussi être fermés à clé en permanence.

Le syndic ou son mandataire est tenu d'évacuer sans aucun préavis les véhicules déposés ou stationnés en tout autre point intérieur ou extérieur de la copropriété, sa responsabilité n'étant pas engagée en cas de détérioration ou de perte de ces véhicules.

L'accès ou l'entreposage même momentané de véhicules ou engins spéciaux sont subordonnés à l'accord du syndic.

GARAGES PRIVES-CAVES -

Aucune activité professionnelle ne peut être exercée dans les locaux, Le petit entretien des véhicules personnels peut être effectué à l'intérieur des garages exclusivement et à conditions qu'ils n'occasionnent aucun bruit et aucune gêne pour les occupants de la copropriété. L'entreposage dans les garages et les caves, de combustibles et de tous produits ou objets présentant un danger pour la copropriété ou risquant d'occasionner une gêne quelconque est interdit.

Les frais afférents aux réparations et entretiens des garages privés en ce qui concerne les éléments collectifs tels que murs extérieurs, toitures terrasses, étanchéité, enduits de façade, peintures extérieures, caniveau d'évacuation des eaux pluviales, alimentation électrique générale et toutes sujétions correspondantes à ces éléments seront supportés à parts égales entre les propriétaires de ces garages uniquement.

Les réparations et l'entretien des portes de garages à déplacement latéral sont à la charge personnelle du propriétaire du garage.

Les frais d'électricité sont répartis à parts égales entre les propriétaires de garages qui l'utilisent.

FERMETURES DIVERSES -

Les portes suivantes doivent être fermées à

clé en permanence :

-Portes des caves, chaufferie, local citerne, chambre de séchage, dépôt à colis gaines palières (Eau, gaz, Électricité) local du vase d'expansion du chauffage central, trappes d'accès aux toitures, garages communs, garages privés, boîtes aux lettres, portillons des vides sanitaire, transformateur.

Les portes suivantes doivent être tenues fermées en permanence sous verrouillage :

Porte d'entrées des immeubles,

Portes des locaux voitures d'enfants salle de jeux des enfants, locaux vide ordures, local de stockage des poubelles en bordure de l'Avenue.

Les portes d'entrées des immeubles ainsi que les portes extérieures des locaux attenants sont verrouillées à vingt deux heures.

Après vingt deux heures les occupants ne peuvent entrer dans les immeubles qu'en utilisant leur clé ou les boutons d'appel installés sous les porches afin de se faire ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble au moyen de l'ouvre porte automatique installé dans chaque appartement. Les persiennes ne doivent pas battre au vent.

PRECAUTIONS A PRENDRE EN CAS D'ABSENCE PROLONGEE.

Avertir le concierge . Fermer les compteurs d'eau, gaz et électricité. Déposer une clé de l'appartement de la cave et du garage chez le concierge, le syndic ou toute autre personne demeurant dans l'immeuble ou à proximité après l'avoir désigné au concierge.

Laisser au facteur des instructions pour faire suivre le courrier.

Indiquer au concierge l'adresse à laquelle il sera possible de vous joindre en cas d'urgence.

ANIMAUX -

Les chiens et les chats ne sont pas acceptés dans la copropriété même temporairement et sous aucun prétexte. Il est de même pour tous autres animaux bruyants malodorants ou risquant de causer une gêne quelconque pour les occupants.

ENFANTS -

Il est formellement interdit de laisser les enfants jouer :

Dans les parties communes intérieures des immeubles (halls d'entrées, locaux voitures d'enfants, locaux vide-ordures, escaliers, paliers, porches d'entrées, sous-sol etc...

A proximité immédiate des appartements situé au rez de chaussée.

Les enfants disposent de l'ensemble du jardin sud, et de la salle de jeux dans l'immeuble "A".

D'une façon générale les occupants veilleront à ce que leurs enfants ou ceux de leurs invités ne fassent pas de bruit tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles.

ARTICLE VI
SERVITUDES RECIPROQUES

D'une manière générale les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent peuvent et pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme de la situation naturelle, des lieux ou du présent règlement, et plus spécialement des conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et les obligations des copropriétaires relativement aux choses communes et aux choses privées.

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

ARTICLE VII
MODIFICATION DES PARTIES COMMUNES -TOLERANCES

Toutes tolérance au sujet des conditions insérées dans le présent règlement de copropriété quelle qu'en soit la raison, la durée ou la cause, ne peut être considérée comme modification, addition ou suppression de ces conditions.

Aucune modification de quelque nature ou importance soit elle ne peut être apportés sans l'accord de la majorité des copropriétaires et des architectes.

1) A l'architecture des immeubles parties communes intérieures et extérieures, parties privées extérieures. En ce qui concerne les parties privées intérieures les modifications ne sont subordonnées qu'à l'accord des architectes de l'immeuble et sous le contrôle direct ou indirect desquels elles devront être effectuées.

2) Aux aménagements extérieurs, jardins plantations, allées circulations, parking, étendages clotures etc...

3) A l'équipement collectif tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles, chaufferie, local citernes à mazout, chambre thermique pour le séchage du linge, salle de jeux des enfants, alimentation diverses en eau, gaz, électricité installations téléphoniques, éclairages antennes canalisations d'assainissement, vide ordures, etc...

4) A l'aspect général initial de l'ensemble des éléments constructifs et décoratifs de la copropriété tant en ce qui concerne les bâtiments que les aménagements extérieurs à ceux ci.

EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS - EXECUTION DE TRAVAUX DANS LES APPARTEMENTS -

Les emménagements, déménagements ainsi que les travaux dans les appartements et toutes parties privées

ne peuvent être effectués qu'entre 9 heures et 18 heures avec l'accord du syndic.

Le concierge est chargé de surveiller les emménagements et de veiller à ce qu'aucune détérioration ne se produise dans les parties communes intérieures et extérieures.

Les personnes qui emménagent, déménagent ou font exécuter des travaux dans leur appartements :

a- Sont responsables des dégâts causés par elles mêmes, leurs personnel, leurs transporteurs, ou entrepreneurs et toutes les personnes à leur service ou les accompagnant et doivent prendre immédiatement toutes dispositions en vue de faire exécuter les réparations nécessaires dans les plus brefs délais après en avoir avisé le syndic, lequel devra consulter les architectes qui définiront le mode d'exécution des réparations;

Faute de pouvoir identifier l'auteur ou le responsable d'une détérioration quelconque, le syndic prendra l'initiative de faire effectuer les réparations après en avoir informé l'ensemble de la copropriété et les frais correspondants seront répartis entre les occupants de l'immeubles par incorporation aux charges communes.

b - Ils doivent faire nettoyer à leurs frais les parties communes intérieures et extérieures le jour même de l'emménagement, du déménagement, ou de l'exécution des travaux.

c- Ne doivent gêner en aucune façon et sous aucun prétexte la libre disposition des lieux pour les autres occupants, ni la libre circulation dans les parties communes intérieures ou extérieures.

Les cautionnements retenus par les copropriétaires à leurs locataires ne seront rendus à ces derniers qu'après accord écrit du syndic.

ARTICLE VIII VENTE-MUTATION DE PROPRIETE

Le présent règlement sera opposable aux acquéreurs de lots du seul fait de la mutation de propriété à leur profit et quelle que soit la cause pour laquelle elle ait lieu.

Le cédant devra aviser le syndic et celui ci devra faire connaître la part contributive dans les charges sociales que le cédant devra verser sans délai au syndic.

Le cessionnaire sera solidairement tenu avec le cédant du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui ci.

ARTICLE IX CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DES IMMEUBLES

Les charges d'entretien et de réparation comprennent

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux privés et paiera les impôts taxes et contributions recouvrés par voies de rôles émis à son nom, du fait de son droit de copropriété.

Il paiera directement aux compagnies ou régies intéressées sa consommation d'électricité et d'eau, gaz et téléphone.

ARTICLE XII SYNDIC

Conformément à l'article 7 de la loi du 28 juin mil neuf cent trente huit seront confiés à un syndic l'administration générale de l'immeuble sa surveillance l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux parties communes.

Il sera nommé par les copropriétaires de l'immeuble comme il sera dit ci-après.

L'assemblée des copropriétaires fixera la durée du mandat du syndic.

La révocation du syndic aura lieu, le cas échéant à la majorité des propriétaires votants.

En cas de démission, décès ou révocation du syndic les fonctions en seront exercées par le propriétaire possédant le plus de millièmes de parties communes ou en cas d'égalité par le plus âgé d'entre eux, jusqu'à la nomination d'un nouveau syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoqués à la requête du propriétaire le plus diligent par simple lettre recommandée.

Le syndic de l'immeuble CALENDAL accepte sans réserve la mission qui lui est confiée et les pouvoirs qui lui sont conférés pour le règlement de copropriété.

Le syndic peut, accidentellement et pour une courte durée seulement se faire représenter par un mandataire. Il conserve toutefois toutes les responsabilités de ses fonctions.

Il fera connaître par circulaire adressées aux propriétaires et locataires le nom et l'adresse de son mandataire éventuel, ainsi que tous changements à ce sujet.

Etant donné l'importance primordiale de sa mission le syndic ne peut se démettre de ses fonctions et être dégagé de ses responsabilités qu'à partir du moment où le nouveau syndic désigné se déclare dans une circulaire adressée aux propriétaires et locataires de l'immeuble parfaitement au courant du fonctionnement de la copropriété de toutes les questions en cours, ainsi qu'en possession des comptes parfaitement en règle et à jour.

Le syndic ou son mandataire, est personnellement tenu d'effectuer trois fois par semaine, et aux jours lui convenant le mieux, pouvu qu'ils ne soient pas consécutifs des visites de la copropriété en cours desquelles il vérifiera le bon état de conservation et de propreté de toutes les parties communes intérieures et extérieures, ainsi que la bonne tenue de l'ensemble de la copropriété et il prendra toujours immédiatement les dispositions nécessaires pour remédier aux détériorations, carences ou infractions qu'il aura constatées.

En aucune façon le syndic ne peut chargé le concierge de le remplacer dans cette fonction.

Le syndic veillera à ce que les parties privées extérieures soient maintenues en parfait état de propreté et de conservation.

Dès qu'une détérioration se vera produite sur une partie privée extérieure d'un appartement l'occupant devra faire effectuer les remises en état néecessaires et le syndic veillera à ce qu'elles soient exécutées sans retard.

En toutes circonstances, qu'il s'agisse d'une négligence d'une infraction caractérisée ou d'une defaillance, quelle que soit la nature du litige l'importance du motif et aussi facheuses que puissent être les repercussions sur la personne morale ou physique incriminée, le syndic fixe à l'intéressé les delais dans lesquels les choses doivent rentrer dans l'ordre.

Dans les quarante huit heures suivant l'expiration de ces delais et faute d'avoir obtenu satisfaction, le syndic est formellement tenu sous peine de s'exposer lui même a un recours de la copropriété d'assigner le défaillant ou l'auteur d'une infraction.

Il est formellement interdit au syndic de temporiser, il doit agir immédiatement par les voies les plus rapides, les moyens les plus expéditifs, considérant que toute infraction au règlement est obligatoirement une atteinte à la tranquillité ou au patrimoine de la copropriété.

Les pouvoirs du syndic ne sont donc pas limités aux mesures d'application collective concernant simplement la jouissance et l'administration des parties communes de la copropriété.

La volonté des copropriétaires de l'immeuble CALENDAL est de lui donner par les présentes les pouvoirs les plus étendus pour sauvegarder leur intérêts et leur tranquillité.

Les fonctions de syndic de l'immeuble ne peuvent être dévolues qu'à une personne acceptant sans réserves les clauses du présent règlement lesquelles

engagent sa responsabilité d'une façon formelle et contractuelle vis à vis des copropriétaires.

Il fera exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires et sans que ceux-ci puissent s'y opposer.

En ce qui concerne tous travaux, autre que ceux de menu entretien, le syndic pourra, s'il y a urgence absolue les faire exécuter immédiatement, mais à charge d'en donner aussitôt avis aux propriétaires. S'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.

Il tiendra la comptabilité de chaque corps de bâtiment s'il y a lieu. Annuellement, lors de l'Assemblée Ordinaire, il en rendra compte.

Chaque propriétaire aura le droit de consulter sur place les pièces comptables, mais sans que le syndic soit obligé de s'en dessaisir, en outre, copie des comptes sera remise annuellement à chaque propriétaire.

Le syndic exercera le cas échéant toutes poursuites contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des quotes parts contributives aux charges communes sous réserves de l'exercice du privilège spécial établi par l'article onze de la loi du 28 juin mil neuf cent trente huit, et dont il sera question sous l'article ci-après :

Le syndic fut il un copropriétaire aura une rémunération qui sera fixée d'accord entre les propriétaires ou à défaut d'accord par la majorité des propriétaires votants comme il sera dit ci-après.

La rémunération du syndic sera fixée par la première assemblée générale.

Il est précisé que jusqu'à l'achèvement complet de la construction, l'architecte de la société PADULA a seule la direction des travaux et la surveillance de leur exécution.

COMITE SYNDICAL

Le syndic sera assisté par un comité syndical composé par des copropriétaires résidant dans les lieux et à raison d'un représentant par immeuble. Le comité syndical est un organisme consultatif, il n'a pas pouvoir de décision quant à l'application des clauses du règlement de copropriété, ce pouvoir étant strictement dévolu au syndic. Il a pour mission essentielle d'apporter son aide au syndic pour lui faciliter l'accomplissement de sa tâche et de l'appuyer dans toutes ses interventions.

ARTICLE XIII ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

I - Assurance mobilier - En ce qui concerne l'assurance du mobilier contre l'incendie chaque occupant, soit comme propriétaire ou locataire devra dans le mois de son entrée en jouissance faire connaître au syndic la valeur pour laquelle son mobilier y

compris les objets d'art sont assurés, et il devra s'engager à ne pas réclamer une somme supérieure à la valeur ainsi déclarée dans le cas où il aurait à exercer un recours quelconque, soit contre un de ses voisins, soit contre la collectivité, Les conditions ci-dessus doivent être imposées à tous locataires.

II - Assurance de l'immeuble -

L'immeuble devra être assuré contre les explosions les accidents, causés par l'électricité, le recours des voisins contre les dégâts causés par les eaux, les accidents du travail et pour toutes personnes assurant l'entretien et le nettoyage de l'immeuble, la responsabilité civile le recours des tiers et éventuellement contre les autres risques non prévus ci-dessus à une compagnie française d'une solvabilité reconnue et choisie par les propriétaires. Les assurances collectives seront faites pour la totalité de chaque corps de l'immeuble, chaque propriétaires devant supporter la quote part des primes globales dans les proportions établies pour les charges communes.

A la première réunion des propriétaires et ensuite à l'Assemblée annuelle, il sera examiné si les assurances sont faites à un chiffre suffisant, notamment en vue d'une reconstruction, Ces assurances pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires et à défaut d'entente par une décision prise à la majorité comme il est dit ci-après.

Toutefois les intéressés pourront contracter individuellement à leurs profits, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera particulièrement du fait des embellissements intérieurs.

En cas de sinistre l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un sequestre désigné par l'Assemblée des copropriétaires, Elle sera employée par les soins du syndic à la remise en état de l'immeuble ou à la reconstruction totale s'il y a lieu Elle servira à payer les entrepreneurs ou architectes au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En principe en cas de sinistre total la reconstruction de l'immeuble sinistre sera obligatoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale, laquelle décision devra, de convention expresse, être prise à la majorité des deux tiers des copropriétaires ou nombre à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés. Aucune autre assemblée à quorum réduit ne pourra délibérer.

En cas de reconstruction totale les plans et devis seront arrêtés par les soins de l'assemblée Générale des copropriétaires votants.

Le syndic sera seul chargé de l'exécution de la décision prise avec le concours de l'architecte désigné à cet effet.

Si l'indemnité n'était pas suffisante pour permettre la reconstruction, la différence serait supportée dans la proportion fixée pour l'attribution des parties communes, sauf tous recours, s'il y a lieu, dans les termes de l'article 1734 du code civil.

Dans le cas de sinistre si la reconstruction de l'immeuble n'était pas décidée l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et les constructions épargnées par l'incendie seraient partagés dans la proportion du droit de chacun aux parties communes.

En cas d'incendie partiel de l'immeuble, l'indemnité sera employée à la remise en état de la partie incendiée. Si l'indemnité était insuffisante pour remettre l'immeuble dans son état primitif la différence serait supportée par l'ensemble des copropriétaires au titre des charges communes, sauf tels recours qu'il y aurait lieu dans les termes de l'article 1734 du code civil.

Dans le cas où les créanciers hypothécaires de l'un ou de plusieurs copropriétaires, voudraient toucher la part d'indemnité d'assurance à laquelle ils pourraient prétendre en vertu de la loi du 19 février mil huit cent quatre vingt neuf les propriétaires débiteurs devraient faire toute diligence pour obtenir le consentement desdits créanciers contre les garanties supplémentaires à moins qu'ils ne préfèrent les rembourser avec ou sans subrogation.

En ce qui concerne spécialement le crédit foncier et le Sous Comptoir des entrepreneurs, la Cie Française d'Epargne et de Crédit, ces établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts, encaisser directement des indemnités de sinistre à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront au moment de leur emprunt obtenir de ces établissements l'engagement de reverser au syndic de l'immeuble la quote part d'indemnité au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés sous réserve toutefois du droit pour lesdits établissements de retenir sur le montant desdites indemnités à eux versées toute somme exigible sur leur créance,

Ces fractions d'indemnité devront être versées au syndic sur présentation des mémoires des entrepreneurs certifiés par l'architecte et le syndic. En tout état de causes ces établissements pourront, s'il le jugent utile, se réserver le droit de faire constater par les inspecteurs ou architectes, aux frais des emprunteurs, le degré d'avancement des travaux et leur qualité, afin de déterminer les fractions d'indemnité à réserver proportionnellement à l'importance des travaux de reconstruction déjà effectués.

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1° - Le syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Il devra les convoquer, en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par les propriétaires représentant entre eux plus de cinquante pour cent des parties communes.

Faute par lui de déférer à cette demande de convocation quinze jours après la date de la mise en demeure, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration de ce délai de quinze jours et votant comme il va être dit, pourront prononcer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Le syndic pourra toujours être convoqués à la majorité des membres présents ou représentés à toute assemblée générale.

2° - Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée ou remises contre récépissés, elles devront être mises à la poste ou remises dix jours francs, au moins avant la réunion elles indiqueront le motif de la convocation.

En cas d'urgence ce délai sera réduit à quatre jours.

Les réunions se tiendront sur le territoire de la commune d'AIX au lieu qui sera fixé par le syndic.

3° - En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'entre elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire, ou au domicile par lui élu. Le nu propriétaire et l'usufruitier seront tous deux convoqués.

4° - Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix, les pouvoirs de ceux-ci seront annexés au procès verbal.

5° - Dans les assemblées il sera formé au bureau composé de plus ancien propriétaire qui présidera et du syndic qui assurera les fonctions de secrétaire.

Les assemblées seront régulièrement constituées quand le nombre de voix représentées dépassera la moitié des voix totales c'est à dire quand il y aura plus de cinq mille / dix millièmes chaque propriétaires ayant, ainsi qu'on le verra ci-après autant de voix que de dix millièmes afférents à sa propriété.

Si cette condition n'est pas remplie, une second vocation sera faite à quinze jours d'intervalle au moins l'assemblée délibérera alors valablement quelque soit le nombre de voix représentées.

De toutes les assemblées il sera dressé un procès verbal de la délibération signé par les membres du bureau. Toutes les copies ou extraits seront valablement signés par le Président de la séance ou le syndic.

6° - Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, Chaque associé ou propriétaire aura autèant de voix qu'il possède de fraction de dix millièmes de parties communes des constructions.

En cas de partage égal des voix des copropriétaires présents ou représentés la prépondérance appartiendra au groupe faisant majorité en nombre.

7° - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée par le syndic ou le propriétaire qui l'aura remplacé et qui leur sera adressée sous plis recommandé.

CAS IMPREVUS-MODIFICATIONS

1° - Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchés conformément aux usages locaux dans les termes de droit.

En cas d'absence du syndic, les propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'entre eux pour remplacer le syndic.

2° - Les copropriétaires pourront modifier le présent règlement de copropriété mais seulement sous les réserves suivantes :

a) Les convocations pour les réunions ayant pour objet les modifications seront faites au moins vingt jours à l'avance et devront indiquer les modifications proposées;

b) les décisions ne pourront être prises qu'à la majorité des trois quarts au moins des propriétaires présents ou représentés quelque soit le nombre de voix qu'ils grouperont.

c) Une copie de procès verbal de la reunion sera déposée pour minute en l'étude de Me CAVIGGIA, notaire et sera publiée s'il y a lieu a la conservation des hypothèque d'AIX, pour être opposable aux tiers;

CLAUSE COMPROMISSOIRE

En exécution de l'art.8 de la loi du 28 juin mil neuf cent trente huit, les difficultés qui pourraient naitre entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumi-ses à deux arbitres qui seront désignés par les copropriétaires réunis et votants, l'un des deux arbitres sera choisi par la majorité.

En cas de désaccord les arbitres nommeront tiers arbitre. A défaut d'entente sur le choix de ce dernier il sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance d'AIX.

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'empêchements de l'un des deux arbitres nommés, le groupement qui l'aurait choisi en proposera un autre à l'acceptation du groupe adverse et si ce nouveau choisi 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 refusait d'accepter sa mission, on en était empêché, il sera pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai de trois 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 délai ci-dessus fixé.

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

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

Le tout sauf dispositions contraires des lois en vigueur.

PUBLICATION

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE

Fait et passé à AIX EN PROVENCE
En l'étude du notaire soussigné,
Lecture faite, Monsieur PADULA, es-qualité à signé avec le notaire.

signé : PADULA - P. CAVIGGIA, ce dernier notaire.
Enregistré à AIX A.C. le dix neuf décembre
mil neuf cent soixante deux, F°83 Bordereau 1207/5
RECU : DIX NOUVEAUX FRANCS, le receveur signé : BREMOND