

ENSEMBLE IMMOBILIER

" LES RESIDENCES DU CHATEAU "

LE MESNIL SAINT-DENIS (Yvelines)

CENTRE COMMERCIAL

AVENUE HABERT DE MONIMORT N° 92

REGLEMENT DE COPROPRIETE

EXPOSE PRELIMINAIRE

Aux termes de différents actes reçus par Maître BERRURIER, notaire au Mesnil Saint-Denis (Yvelines) les vingt neuf juillet et dix sept Novembre mil neuf cent soixante cinq, la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ayant son siège social à Paris 9I, rue du Faubourg Saint-Honoré, au capital de trois millions trois cent trente mille francs a procédé, conformément aux dispositions du décret n° 55-563 du vingt mai mil neuf cent cinquante cinq aux apports partiels d'actif suivants :

- A la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU A" ayant son siège social à Paris (huitième arrondissement), rue du Faubourg Saint-Honoré n° 9I, au capital de six cent soixante dix mille huit cent vingt neuf francs, constituée le même jour, un ensemble de terrains sis au Mesnil Saint-Denis (Yvelines), dont les références cadastrales sont portées audit acte, avec pour objet la réalisation du programme de construction dit "A" concernant l'édification de cent huit pavillons individuels d'habitation.

- A la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU B" constituée le même jour, ayant son siège social à Paris, rue du Faubourg Saint-Honoré n° 9I, au capital de cent trente six mille huit cent soixante trois francs, un ensemble de terrains sis au Mesnil Saint-Denis (Yvelines), dont les références cadastrales sont portées audit acte, avec pour objet la réalisation du programme de construction dit "B" concernant l'édification de cinq immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Du fait de ces apports partiels le capital social de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" a été réduit à deux millions cinq cent vingt deux mille trois cent huit francs et son objet limité à la réalisation du programme dit "C", savoir : un ensemble immobilier comprenant des pavillons individuels à usage d'habitation et des immeubles à usage principal d'habitation.

Suivant acte reçu par Maître BERRURIER, notaire susnommé, le quatre juin mil neuf cent soixante six, la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU A" et la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU B" ont établi le Cahier des Charges et les statuts de l'Association Syndicale de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU A et B".

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERRURIER, notaire susnommé, le dix huit novembre mil neuf cent soixante six, tous les associés de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ont notamment décidé à l'unanimité de transférer le Siège Social à Paris (huitième arrondissement) Avenue Montaigne n° 42 et de réaliser l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU" répondant à l'objet social en trois programmes successifs : le premier programme "C" porte sur l'édification de quatre cent sept maisons individuelles, isolées, jumelées ou en bande ; le deuxième programme "D" concerne la construction d'un Centre Commercial ; le troisième programme "E" est relatif à l'édification d'immeubles à usage principal d'habitation.

Suivant ledit acte reçu par Maître BERRURIER, notaire susnommé, le dix huit novembre mil neuf cent soixante six, tous les associés de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ont également adopté à l'unanimité le Cahier des Charges et les Statuts de l'Association Syndicale de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU", étant expressément précisé que pour régler les problèmes posés par la réalisation desdits programmes D et E, ainsi que pour apporter des modifications aux contenances de certains lots dudit programme C, un additif sera apporté audit Cahier des Charges.

Aux termes de deux actes reçus par Maître CHANSAC, notaire au MESNIL SAINT-DENIS (Yvelines) les cinq janvier et trois avril mil neuf cent soixante huit, tous les associés de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ont notamment apporté au Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU" les modifications prévues.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHANSAC, Notaire susnommé, le trois avril mil neuf cent soixante huit, Monsieur Andrew L. LORANT, Administrateur de Sociétés, demeurant à Saint-Cloud (Hauts-de-Seine), agissant en qualité de Président Directeur Général de la Société LEVITT-FRANCE, Société Anonyme ayant son siège social à PARIS (8°) Avenue Montaigne n° 42, et au capital d'un million de francs, ladite Société agissant elle-même en qualité de Gérante de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU", Société Civile ayant son siège social à PARIS (8°) Avenue Montaigne, n° 42, a établi le règlement de copropriété de l'immeuble sis au MESNIL SAINT-DENIS (Yvelines) Avenue Habert de Montmort n° 92 et l'a déposé le même jour au rang des minutes de Maître CHANSAC, notaire susnommé.

P R E M I E R E P A R T I E

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

Désignation

Article 1er - Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis au Mesnil Saint-Denis (Yvelines) Avenue Habert de Montmort n° 92 désigné par la lettre F au plan parcellaire ci-joint (Annexe n° I), cadastré Section A N° I762 pour une contenance de soixante cinq ares trente quatre centiares.

Cet immeuble est composé de :

- Un bâtiment en façade sur l'Avenue Habert de Montmort n° 92, élevé sur rez-de-chaussée d'un comble aménageable, comprenant seize locaux commerciaux privatifs et trois locaux communs affectés aux installations électriques.
- une aire de stationnement de voitures automobiles comprenant notamment quinze parkings privatifs.
- des espaces verts.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- plan parcellaire de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU", sur lequel figure sous teinte mauve l'espace affecté au corps de bâtiment décrit ci-dessus, sous teinte mauve hachurée l'aire de stationnement de voitures et sous teinte verte hachurée les espaces verts (annexe n° I).
- plan d'exécution EX.I01 : implantation et façades des locaux commerciaux (annexe n° 2).
- plan d'exécution EX.I02 : coupes I-I et détail (annexe n° 3).
- plan d'exécution EX.I03 : coupe 3-3 et détail (annexe n° 4).
- plan d'exécution EX.I04 : coupes 2-4-5, pignon - rive (annexe n° 5).

Observation est ici faite que ledit immeuble édifié sur la par-
celle cadastrée Section A n° 1762, comprise dans l'Ensemble Immobilier
"LES RESIDENCES DU CHATEAU", est soumis audit Cahier des Charges, no-
tamment en ce qui concerne les servitudes réciproques et perpétuelles
et les règles d'intérêt général, ainsi qu'aux statuts de ladite Asso-
ciation Syndicale à l'égard de laquelle le Syndic, Agent officiel du
Syndicat des copropriétaires, représente ces derniers et exprime par
ses votes en toute hypothèse la volonté de tous les copropriétaires.

+

+

+

URBANISME

L'immeuble ci-dessus désigné est compris dans l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU - A - B" édifié par la S.C.I.C. "LES RESIDENCES DU CHATEAU", la S.C.I.C. "LES RESIDENCES DU CHATEAU A" et la S.C.I.C. "LES RESIDENCES DU CHATEAU B". Le permis de construire de cet Ensemble Immobilier a été accordé par Monsieur le Préfet de Seine-et-Oise le vingt deux décembre mil neuf cent soixante quatre sous le numéro 78-4-75-931. Le Permis de Construire du Centre Commercial a été accordé par Monsieur le Préfet des Yvelines le vingt novembre mil neuf cent soixante sept sous le numéro 78-7-I8244.

CHAPITRE II

Objet du règlement de copropriété

Article 2 - Le présent règlement a pour objet :

- 1° - De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dites "parties privatives", et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes",
- 2° - D'établir l'état descriptif concernant l'immeuble,
- 3° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires,
- 4° - D'organiser l'administration de l'immeuble,
- 5° - D'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises, le cas échéant, les décisions extraordinaires concernant l'immeuble.

CHAPITRE III

Distinction entre "parties privatives" et "parties communes"

Section I

Définition des "parties privatives"

Article 3 - Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

Les carrelages, dalles et en général tous revêtements,
Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros oeuvres
qui sont "parties communes").
Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
Les canalisations intérieures,
Les installations sanitaires des water-closets :

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur du local commercial,
la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative. Les
parties privatives sont la propriété exclusive de chaque coproprié-
taire.

Les séparations entre les locaux commerciaux quand elles ne font pas partie
du gros-oeuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Section 2

Définition des "parties communes"

Article 4 - Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à
l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le
sol des parties construites, de l'aire de stationnement de voitures, et
des espaces verts ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons,
mitoyens ou non ;
- Le gros-oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;
- Les charpentes et la couverture de l'immeuble ;
- Les ornements de façades ;
- La galerie marchande ;
- Les souches des cheminées ;
- Les conduits de fumée (coffres et gaines) et les têtes de cheminées,
les tuyaux d'aération des water-closets ;
- Les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout,
les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes d'eau, de gaz et
d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant
à l'intérieur des locaux commerciaux et pouvant être affectées à l'usage
exclusif de ceux-ci) ;
- Les trois locaux réservés à l'E.D.F.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires. Elles appartiendront aux divers copropriétaires des lots dudit immeuble dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division.

Article 5 - En application des clauses et conditions du Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU", sont notamment interdits les droits, accessoires aux parties communes, de surélever le bâtiment du Centre Commercial, d'édifier des bâtiments nouveaux sur l'aire de stationnement de voitures ou sur les espaces verts, d'affouiller les espaces verts sauf en cas de reconstruction dudit Centre Commercial et sous la condition de remettre le terrain en état dans les plus brefs délais.

Article 6 - Les parties communes ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

CHAPITRE IV

Etat descriptif de division

Article 7 - Désignation des lots : l'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de trente et un lots numérotés de 646 à 676 tels qu'ils figurent au plan parcellaire ci-joint (annexe n° 1).

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote part est exprimée en millièmes.

<u>Numéro des lots</u>	<u>Désignation</u>	<u>millièmes</u>
- Lot n° 646	un local à usage commercial portant le n° 646 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 647	un emplacement de voiture portant le n° 647 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 648	un local à usage commercial portant le n° 648 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 649	un emplacement de voiture portant le n° 649 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°

- Lot n° 650	un local à usage commercial portant le n° 650 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 651	un emplacement de voiture portant le n° 651 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 652	un local à usage commercial portant le n° 652 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 653	un emplacement de voiture portant le n° 653 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 654	un local à usage commercial portant le n° 654 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 655	un emplacement de voiture portant le n° 655 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 656	un local à usage commercial portant le n° 656 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 657	un emplacement de voiture portant le n° 657 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 658	un local à usage commercial portant le n° 658 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 659	un emplacement de voiture portant le n° 659 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 660	un local à usage commercial portant le n° 660 et les soixante treize/millièmes des parties communes	73/1000°

- Lot n° 661	un emplacement de voiture portant le n° 661 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 662	un local à usage commercial portant le n° 662 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 663	un emplacement de voiture portant le n° 663 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 664	un local à usage commercial portant le n° 664 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 665	un emplacement de voiture portant le n° 665 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 666	un local à usage commercial portant le n° 666 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 667	un emplacement de voiture portant le n° 667 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 668	un local à usage commercial portant le n° 668 et soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 669	un emplacement de voiture portant le n° 669 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 670	un local à usage commercial portant le n° 670 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 671	un emplacement de voiture portant le n° 671 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°

- Lot n° 672	un local à usage commercial portant le n° 672 et les quarante cinq/millièmes des parties communes	45/1000°
- Lot n° 673	un emplacement de voiture portant le n° 673 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
- Lot n° 674	un local à usage commercial constitué par le comble sis au-dessus du lot n° 672 accessible par le lot n° 670 et les dix huit/millièmes des parties communes	18/1000°
- Lot n° 675	un local à usage commercial portant le n° 675 et les soixante trois/millièmes des parties communes	63/1000°
- Lot n° 676	un emplacement de voiture portant le n° 676 et les trois/millièmes des parties communes	3/1000°
Total : Mille/millièmes		1000/1000°

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 7I du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Observation ici faite que ledit tableau récapitulatif comprend une sixième colonne établissant la concordance entre la désignation de certains lots du présent règlement de copropriété et celle dudit Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU".

N° des Lots	Bâtiment	Nature du Lot	Situation sur le plan parcellaire	Quote-part dans la propriété du sol (en I.000°)	Concordance avec le Cahier des Charges	
					N° des lots	Nombre de voix dans l'Associa- tion Syndicale
646	unique	local	646	63/I000°	646	20
647	parking	commercial	647	3/I000°	647	0
648	unique	local	648	63/I000°	648	20
649	parking	commercial	649	3/I000°	649	0
650	unique	local	650	63/I000°	650	20
651	parking	commercial	651	3/I000°	651	0
652	unique	local	652	63/I000°	652	20
653	parking	commercial	653	3/I000°	653	0
654	unique	local	654	63/I000°	654	20
655	parking	commercial	655	3/I000°	655	0
656	unique	local	656	63/I000°	656	20
657	parking	commercial	657	3/I000°	657	0
658	unique	local	658	63/I000°	658	20
659	parking	commercial	659	3/I000°	659	0
660	unique	local	660	73/I000°	660	20
661	parking	commercial	661	3/I000°	661	0
662	unique	local	662	63/I000°	662	20
663	parking	commercial	663	3/I000°	663	0
664	unique	local	664	63/I000°	664	20
665	parking	commercial	665	3/I000°	665	0
666	unique	local	666	63/I000°	666	20
667	parking	commercial	667	3/I000°	667	0
668	unique	local	668	63/I000°	668	20
669	parking	commercial	669	3/I000°	669	0
670	unique	local	670	63/I000°	670	20
671	parking	commercial	671	3/I000°	671	0
672	unique	local	672	45/I000°	672	14
673	parking	commercial	673	3/I000°	673	0
674	unique	local	674	18/I000°	674	6
675	unique	commercial	675	63/I000°	675	20
676	parking	parking	676	3/I000°	676	0

Total : 1000/1000°

300

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Observation préliminaire : Il est ici de nouveau rappelé que les copropriétaires devront respecter les servitudes perpétuelles et réciproques ainsi que les règles d'intérêt général établies par ledit Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU", dans lequel est compris l'immeuble objet du présent règlement de copropriété, étant expressément précisé que toute contradiction entre les deux actes devra être réglée en faveur du premier.

CHAPITRE I

Usage de l'immeuble

Article 8 - Destination de l'immeuble - L'immeuble est affecté à l'usage commercial.

Section 1

Usage des "parties privatives"

Article 9 - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation -

Les copropriétaires 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 famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

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

b) Bruits - Troubles de voisinage -

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, est autorisé 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 des voisins.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et 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, les vibrations ou autrement.

c) Harmonie de l'immeuble -

La devanture et la décoration extérieure des boutiques et magasins devront être agréées par le Syndic et être toujours entretenues parfaitement.

d) Enseignes -

Les copropriétaires ou occupants des locaux commerciaux pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble ou plus généralement de l'Ensemble Immobilier, ni nuire à l'harmonie générale de tout l'Ensemble.

e) Réparations - Accès aux ouvriers - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des 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.

f) Appareils chauffage -

Le chauffage étant individuel, chaque copropriétaire pourra installer tout appareil de chauffage à gaz de son choix.

g) 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'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

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

h) 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.

1) Ramonages -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble 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'immeuble.

j) 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.

k) Modifications -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son local commercial, mais en cas de percement des gros murs extérieurs, il devra obtenir l'agrément du Syndic et 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 nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

l) Réunion lots -

Un seul copropriétaire de plusieurs lots contigus pourra les réunir pour former un local plus grand et le subdiviser ultérieurement sans que ces réunions ou subdivisions n'apportent de modification à l'état descriptif de division ci-dessus.

Section 2

Usage des "parties communes"

Article 10 - Chacun des copropriétaires usera librement des "parties Communes" [suivant leur destination], mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, étant expressément précisé que le parking est affecté à l'usage exclusif de la clientèle, sous réserve des quinze emplacements de voiture privatifs.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer la galerie marchande, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur l'aire de stationnement des voitures et sur les espaces verts.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble 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, et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE II

Charges

Observation préliminaire - Il est rappelé qu'en application des statuts de l'Association Syndicale de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU", tout copropriétaire de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété est de plein droit et obligatoirement membre de cette Association et qu'il doit, en cette qualité, contribuer aux dépenses de l'Association Syndicale proportionnellement au nombre des voix dont il dispose.

Article II - Les dispositions du présent chapitre vont :

- Définir les différentes catégories de charges ;
- Et, pour chacune de ces catégories, fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
 - et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Section 1

Charges générales

§ 1 - Définition

Article I2 - Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront notamment :

- a) Impôts - Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les "parties communes" de l'immeuble et même celles afférentes aux "parties privatives", 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'immeuble -

- 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 ;
- Toutes rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;
- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de la galerie marchande, de l'aire de stationnement de voitures et des espaces verts ;
- L'entretien et la réparation des trois locaux réservés à E.D.F.
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiment - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que :

- Les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf, cependant, les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux commerciaux), 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 ;
- Les frais de ravalement des façades ;
- Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances" ;
- Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction du bâtiment.

§ 2 - Répartition

Article 13 - Les charges communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété 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 2

Frais de chauffage

§ 1 - Définition

Article I4 - Ainsi qu'il a été déclaré à l'article 9 f ci-dessus, le chauffage central sera assuré dans chaque local commercial par une installation individuelle.

§ 2 - Répartition

Article I5 - Chaque copropriétaire fera face aux dépenses de consommation, d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central propres à son lot.

Section 3

Charges d'eau froide

§ 1 - Définition

Article I6 - Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque local commercial, la redevance pour la location, l'entretien et les réparations du compteur particulier.

§ 2 - Contribution

Article I7 - Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son local commercial, quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

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 copropriétaire.

Section 4

Reprises des vestiges

Article I8 - En cas de réparation, de reconstitution d'un élément d'équipement ou de reconstruction du bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Section 5

Règlement - Provision

Fonds de prévoyance - Garantie

Article 19 - 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, avril, juillet et octobre de chaque année.

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 ses 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 sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Article 20 - L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre décider la création d'un fonds 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.

Article 21 - Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les suretés prévues par l'article 19 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE III

Mutations de propriété

Locations - Modifications de lots

Section 1

Mutations de propriété

§ 1 - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs.

Article 22 - Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au

fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

§ 2 - Mutations entre vifs

Article 23 - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

§ 3 - Mutations par décès

Article 24 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

§ 4 - Election de domicile

Article 25 - En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans le local commercial objet de la cession.

Section 2

Locations - Autorisation d'occuper

Article 26 - Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au bénéficiaire des articles 8 à 12 du présent règlement et l'obligera à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation par lui donnée.

Article 27 - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Section 3

Modification des lots

Article 28 - Aucune modification ne pourra être apportée aux lots désignés ci-dessus, en application du Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU".

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION

CHAPITRE I

Syndicat

Section 1

Syndicat - Objet - Membres

Fonctionnement général - Dénomination - Durée - Siège

Article 29 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Article 30 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Article 31 - Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965.

Article 32 - Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires du Centre Commercial des Résidences du Château".

Article 33 - 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.

Article 34 - Son siège est au MESNIL SAINT-DENIS (Yvelines) Avenue Habert de Montmort n° 92.

Section 2

Assemblées générales des copropriétaires

§ 1 - Convocations - Dates - Formes

Article 35 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard trois mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Article 36 - Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un syndic suppléant.

Article 37 - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du syndic.

Article 38 - Le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Article 39 - 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.

Article 40 - Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes ou par le conseil syndical. 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.

Article 41 - 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 révoquer le syndic sans aucune indemnité.

Article 42 - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, envoyées à leur domicile au Mesnil Saint-Denis, ou à un domicile par eux élu en France et mises à la poste du Mesnil Saint-Denis, au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit 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 remises 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.

Tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour, en l'indiquant au syndic un mois à l'avance.

Article 43 - Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

§ 2 - Tenue des Assemblées

Article 44 - L'assemblée générale se réunit au Mesnil Saint-Denis au lieu fixé par la convocation.

Article 45 - L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Article 46 - Il est formé 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 acceptants 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.

Article 47 - 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 quote-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 communiquée à tout copropriétaire le requérant.

Article 48 - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 49 - Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Article 50 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Le vote aura lieu à bulletin secret chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des voix (ou millièmes) des propriétaires assistant à la réunion.

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

§ 3 - Voix - Majorité

Article 51 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Article 52 - Les décisions relatives à l'administration 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.

Article 53 - Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- c) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 54 - Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 a) de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 55 - Les décisions régulièrement prises obligeront 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 ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

CHAPITRE II

Syndic

Section 1

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 56 - 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.

Article 57 - L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à cinq ans.

Article 58 - Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 32 ci-dessus, LEVITT FRANCE exercera à titre essentiellement provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 59 - Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance.

Section 2

Attributions

Article 60 - Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

Article 61 - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, les fonctions du syndic seraient assurées par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale. A défaut, un mandataire provisoire serait désigné par décision de justice.

CHAPITRE III

Conseil Syndical

Section 1

Nomination - Révocation - Délibérations

Article 62 - En vue d'assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic et de faciliter à ce dernier l'administration de l'ensemble, il est constitué un conseil syndical composé de quatre membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires.

Article 63 - Les membres de ce Conseil sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Article 64 - Le conseil syndical élit un Président. Il se réunit au moins une fois tous les trois mois à la demande du Président ; il peut se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Article 65 - Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Article 66 - Le conseil syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au-dessous de trois, sauf ratification par la plus prochaine assemblée générale de la nomination effectuée par cooptation.

Section 2

Attributions

Article 67 - Le conseil syndical est un organe purement consultatif. Il n'est saisi que des questions qui lui sont soumises par le syndic. Celui-ci

reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le conseil, mais ce dernier peut alors convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

Article 68 - Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil, ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

Article 69 - Le Conseil Syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

CHAPITRE IV

Assurances

Article 70 - Le syndicat sera assuré contre :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou parking ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de constructions ou de réparations, etc...)

Article 71 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Article 72 - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 73 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, 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 de France ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 74 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un 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.

Article 75 - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

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

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

Modifications du règlement de copropriété

Article 76 - L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 77 - Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 78 - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 79 - De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 80 - Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité. En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.
- b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

Actes d'acquisition et de disposition

Section 1

Actes d'acquisition

Article 8I - Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 82 - Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Section 2

Actes de disposition

Article 83 - Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef..

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 84 - Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 85 - Les décisions concernant les actes de disposition, autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 86 - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE III

Améliorations

Article 87 - Les améliorations seront effectuées le cas échéant, dans les conditions prévues par la loi du 10 Juillet 1965, étant rappelé que toutes additions, surélévation, sont rigoureusement interdites par le Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU".

CHAPITRE IV

Reconstruction

Article 88 - En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

C I N Q U I E M E P A R T I E

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 89 - Attestation de numérotage - Monsieur le Maire de la Commune du Mesnil Saint-Denis a délivré le cinq janvier mil neuf cent soixante huit une attestation de laquelle il résulte que l'immeuble ci-dessus désigné porte le n° 92 sur la voie dénommée Avenue Habert de Montmort.

Cette attestation est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Article 90 - Publicité foncière - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, conformément à la Loi du 10 Juillet 1965, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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



100



100

