

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, portant réglementation de ladite loi, et textes subséquents, dans le but :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

5°) De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 1er du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 précité.

UD
SDS AC
⚡

6°) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du N°65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

Etant fait observer que le présent règlement de copropriété est régi par la Loi numéro 85-1470 en date du 31 décembre 1985, publiée au Journal Officiel du 1er janvier 1986, dont l'objet est de modifier la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette Loi a fait l'objet du décret numéro 86-768 du 09 juin 1986.

CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété;
- et, le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et de la cour.

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 des sols.

Les couvertures du bâtiment.

- les souches de cheminées,

U
SDS AC

- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains.

Les ornements des façades.

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.

Les locaux des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

Les transformateurs, les câbles et machines.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Tous les accessoires de ces parties communes.

L'antenne collective de réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever le bâtiment,
- le droit d'affouiller le sol,
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes;

- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.

- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).

- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.

- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.

- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les grilles, les abat-jour, jalousies, le cas échéant les terrasses.

- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...

- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)

- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.

W
SOS AC
/

- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné exclusivement à usage d'habitation, à l'exception du lot numéro 1 qui pourra être affecté indifféremment à usage d'habitation ou à usage professionnel.

Tout commerce est interdit dans l'immeuble.

B - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble 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 compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Il sera toutefois tenu de supporter l'exécution de certains travaux à l'intérieur de sa partie privative dans les conditions définies par les lois des 10 juillet 1965 et 31 décembre 1985.

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserves des limitations énoncées ci-après.

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.

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, soit par son fait soit par les faits de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Servitudes - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur propriété.

US
SDS AC

A ce sujet, ils devront tolérer à titre de servitude, le passage dans leurs locaux privatifs, de toutes conduites, canalisations et gaines techniques quelconques, que ce soit dans les parties communes ou dans leurs lots privatifs.

Ils devront également tolérer l'installation de nouvelles conduites, canalisations et gaines techniques dans leurs lots privatifs et dans les parties communes, sans indemnité, mais à condition toutefois qu'ils ne subissent de ce fait, aucun préjudice sensible rendant l'utilisation de leur local plus difficile ou diminuant d'une façon anormale le volume d'utilisation pratique du lot.

Ils devront enfin tolérer l'accès à ces conduites, canalisations et gaines techniques, et le cas échéant aux installations de chauffage, soit en vue de leur contrôle, de leur entretien et réparations, soit encore, s'il existe à cet endroit une vanne, un robinet ou un disjoncteur en vue de la manoeuvre de ces appareils.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

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

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Il est interdit d'apposer des plaques ou enseignes lumineuses ou non, sans l'accord de l'ensemble des copropriétaires, sauf en ce qui concerne les locaux professionnels.

Travaux - Les futurs copropriétaires sont dès à présent autorisés à réaliser, à leurs frais exclusifs et dans un délai maximum d'une année à compter de ce jour, et après obtention de toutes autorisations administratives, les travaux d'aménagement, de transformation ou de modernisation de leurs lots pour les rendre habitables, et notamment par la création de fenêtres, velux ou autres ouvertures, portes et cloisons, la suppression de cloisons, l'installation électrique, le chauffage au gaz ou autres, les différents branchements (eau, gaz, électricité, évacuation eaux usées, etc...).

Notamment, les propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée sont autorisés à transformer ces derniers en logements d'habitation pour les lots numéros 2, 3 et 4 et en logement d'habitation ou local professionnel pour le lot numéro 1 ; le propriétaire du lot numéro 10 est autorisé à transformer son lot en duplex et y créer des velux.

En vue de la réalisation des travaux sus-visés, chacun des copropriétaires devra tolérer le passage dans ses lots privatifs des gaines techniques, conduites et canalisations ainsi qu'il est stipulé ci-devant sous le paragraphe "Servitudes".

Il est bien entendu que l'intégralité des travaux qui seront réalisés devront l'être suivant les règles de l'art et sous la surveillance, si le syndic le juge utile, d'un architecte désigné par ce dernier, dont les honoraires incomberont aux copropriétaires réalisant les travaux. Les copropriétaires réalisant des travaux devront prendre toutes précautions nécessaires pour ne pas nuire à la solidité ni à l'étanchéité du bâtiment.

Les copropriétaires ne pourront pratiquer des fenêtres et ouvertures qu'en respectant les dispositions des articles 675 à 680 du Code Civil.

U
SDS AC
/

A l'occasion des travaux à réaliser dans son lot, chaque copropriétaire sera tenu de prendre les dispositions qui s'imposent pour éviter de gêner les autres occupants par le bruit, la poussière, etc... Ceux-ci ne pourront toutefois s'opposer à l'utilisation temporaire et occasionnelle de machines quelles qu'elles soient dans le cadre de la réalisation desdits travaux, peu importe leur durée.

Enfin, après réalisation de l'ensemble des travaux, les copropriétaires supporteront, si nécessaire, le coût de la modification de l'esquisse d'étages suivant leurs quotes-parts de millièmes dans les parties communes générales.

Réparations de l'immeuble - Accès des 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, donner accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de conduire ou faire ces travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne connue du syndic ou au concierge s'il en existe un; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Modifications - Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement : mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires resteront à sa charge.

Locations - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement.

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

CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Syndicat

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble ou au domicile du syndic. Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 140 RUE NATIONALE A YUTZ".

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Syndic

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions .

U
SDS AC
f

Monsieur Jean-Denis SCHOUBRENNER assurera les fonctions de syndic provisoire de la copropriété jusqu'à la première Assemblée Générale des Copropriétaires qu'il est chargé de convoquer dans les six mois qui suivront la vente du dernier lot de la copropriété par le requérant.

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39, et la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

Conseil syndical

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, par délibération spéciale, de ne pas instituer de conseil syndical. Cette décision doit être prise à la majorité de l'article 26 de la loi. La décision de l'assemblée générale de créer un tel conseil syndical (après une première décision) pourra être prise à la majorité de l'article 25 de la loi.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi doit arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Assemblées Générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

U
SDS AC
f 1

Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85,1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

Tenue des Assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiées conformes par le syndic.

Quorum - Majorité - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés); celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant les matières énumérées audit article (article 25 - paragraphe a à g modifié) et celles énumérées audit article par la loi du 31 décembre 1985 (article 25 paragraphe h à j).

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité de l'article 24.

- la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985, correspond à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les copropriétaires); cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes.

Décisions requérant l'unanimité.- 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

W
SDS AC 1

l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement communs seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES

A - CHARGES GENERALES

I - Définition

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien, à la réfection et à l'administration des parties communes et du gros-oeuvre sont réparties entre les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de copropriété de sol, de leurs quotes-parts d'entretien du gros-oeuvre et du local commun, de leurs quotes-parts d'entretien des parties communes restreintes désignées sous "C1" et "C2", telles que ces quotes-parts sont définies au tableau de répartition des millièmes de propriété et d'entretien résultant de l'esquisse d'étages dont copie est demeurée ci-annexée après mention. Toutefois, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à la réfection du gros-oeuvre et de la toiture du bâtiment arrière constitué par le lot numéro 4, seront exclusivement supportées par le propriétaire dudit lot.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du paragraphe B du présent chapitre, c'est-à-dire :

1°- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2°- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3°- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

4°- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5°- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits

U
S
AC
1

d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

6°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

7°- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

8°- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes.

9°- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

10°- 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.

II - Répartition

Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

B - CHARGES SPECIALES

Charges d'eau froide:

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée, y compris toutes taxes annexes, ainsi que la location du compteur général.

Elles seront réparties suivant l'indication des compteurs divisionnaires, si l'immeuble en est pourvu ; la différence entre le total des compteurs divisionnaires et la consommation totale sera répartie au titre des charges générales.

Si l'immeuble n'est pas équipé de compteurs divisionnaires, les charges d'eau froide seront réparties, sauf décision contraire prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, au prorata du nombre de personnes occupant les locaux au cours de la période de facturation émise par le service concessionnaire.

C - REGLEMENT DES CHARGES

I - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, susvisée.

G.S.-PC

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nus-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

IV - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Mutations de propriété

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers, d'un droit d'usufruit de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

Mutation entre vifs - Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

U
SDS AC / 1

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Mutation par décès - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du 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.

Domicile

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

Modification du règlement

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

LIVRE FONCIER

Le requérant requiert au Livre Foncier la division de l'immeuble, telle qu'elle résulte de l'esquisse d'étages sus-mentionnée ;

Il renonce à la notification prescrite par l'article 49 du décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du Livre Foncier, sous réserve qu'un certificat d'inscription soit délivré au notaire soussigné.

DONT ACTE rédigé sur dix-sept pages

Fait et passé à THIONVILLE (Moselle), 17 Place Turenne,
En l'étude de Me Paul LAURENT, notaire soussigné,

Après lecture des présentes par Monsieur Bernard BAUR, demeurant à THIONVILLE, clerc de notaire habilité et assermenté à cet effet, les signatures des parties ont été recueillies,

Le 18 mars 1996,

Par ledit Monsieur BAUR, qui a également signé le même jour.

Et le présent acte a été signé par Me LAURENT, notaire

susnommé,

Sans rature.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE,

Le dix-huit mars.

U
SDS ac
/