



COPIE

102535 03
ER/VLJ

**L'AN DEUX MILLE SIX,
Le QUATORZE SEPTEMBRE
A LAVARDAC (Lot et Garonne) 1 avenue de la gare, au bureau annexe de
l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Emmanuel RAFFIN, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle "Antoine MERLE, Emmanuel RAFFIN, Philippe LANTA", titulaire
d'un Office Notarial ayant son siège à NERAC (Lot et Garonne) 1 rue du
Château,**

A REÇU le présent acte à la requête du :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU PETIT
LUXEMBOURG, figurant au cadastre de la Commune de BOURG LA REINE (92340)
sous le numéro 74 de la section D pour une contenance de 51ares 16 centiares.**

Ici représenté par

**Madame Véronique BERNES, Clerc de Notaire, épouse de Monsieur Jean-
Paul LABAT, domiciliée à LAVARDAC, 1 Avenue de la Gare**

Agissant en qualité de mandataire de

**Monsieur Alain PERRIER, Syndic, domicilié à BOURG LA REINE, 42 Avenue
du Général Leclerc**

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes, aux
termes d'une procuration sous signature privée en date à PARIS du 12 septembre
2006 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ledit Monsieur Alain PERRIER ayant lui-même agi tant en vertu des
pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 que de ceux qui lui ont été
conférés par l'Assemblée des Copropriétaires ci-après relatée.

A l'effet de déposer au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête
des présentes, **L'INTEGRALITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant
un immeuble situé à BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine), 42 Avenue du Général
Leclerc.

PREAMBULE

I. - Le règlement de copropriété a été originairement établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILLET Notaire à BOURG LA REINE le 23 janvier 1958 conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Ce règlement a été publié au 5 ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 mars 1958 volume 6360 numéro 1917.

Ledit règlement a fait l'objet d'un rectificatif suivant acte reçu par Maître MILLET Notaire à BOURG LA REINE, le 23 décembre 1958, publié au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE le 11 juin 1964, volume 8642, numéro 5297.

Ledit règlement a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître LABOURDETTE Notaire à BOURG LA REINE, le 22 décembre 1976, publié au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE le 7 février 1977, volume 2503, numéro 16

II. - L'article 81-17° de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre dispose que dans les cinq ans de la promulgation de ladite loi, l'assemblée générale doit décider à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 13 Décembre 2000, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

Par suite, l'assemblée générale de la copropriété dont s'agit s'est réunie le 10 décembre 2004, et a décidé, à la majorité de l'article 24, sur présentation du projet du présent acte, d'adapter le règlement dont s'agit au droit positif, et par suite de le reprendre complètement en un seul document qui se substituera, dans ses règles, au règlement originaire.

Par suite, la mise en harmonie du règlement de copropriété a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Emmanuel RAFFIN, Notaire à NERAC, le 23 septembre 2005, dont une expédition a été publiée au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 2 novembre 2005 volume 2005P, numéro 11795.

CECI EXPOSE, il a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes :

L'INTEGRALITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE suite aux modifications votées aux termes de l'Assemblée Générale du 18 novembre 2005, dont une copie du procès verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention, afférent à l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine), 42 Avenue du Général Leclerc
Et cadastré :

D	74	42 Av du Général Leclerc	00ha 51a 16ca
---	----	--------------------------	---------------

Les biens et droits immobiliers consistant en :

↙

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
1	A	1	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, living room, 2 chambres Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dineur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	21	115	10 836
2	A	1	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, living room, 2 chambres. Et le droit à la jouissance exclusive et privative 1° De la terrasse se trouvant au-dessus de la rampe d'accès aux boxes et dans le prolongement de la chambre située à côté du living room. 2° Et d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dineur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	20	110	10 596
3	A	1	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, 1 chambre, living room avec balcon	18	105	6 358
4	A	1	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	25	143	9 024
5	A	1	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, 1 chambre, living room avec balcon	18	105	11 758

1

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quota-part		Tarifèmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
6	A	1	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	21	123	7 512
7	A	1	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, 1 chambre, living room avec balcon	18	105	11 592
8	A	1	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	21	123	11 322
9	A	2	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dîneur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	12	68	6 153
10	A	2	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room et de la chambre se trouvant à côté jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dîneur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	25	143	10 332
11	A	2	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon.	25	142	9 240
12	A	2	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	16	98	5 880
13	A	2	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 4 chambres, living room avec balcon	29	162	10 416
14	A	2	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	18	98	5 712
15	A	2	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant :	29	162	10 668

16

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantômes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 4 chambres, double living room avec balcon			
16	A	2	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, double living room avec balcon	18	98	6 046
17	A	2	4 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, double living room avec balcon Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la terrasse en toiture jusqu'au bout du mur de refend de 5,50 m situé au-dessus du 3ème étage de l'entrée A1 du bâtiment puis sa perpendiculaire vers sa façade sur cour, avec garde-corps sur ce côté ainsi que la façade sur cour	26	151	20 203
18	A	2	4 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	18	98	13 080
19	A	3	rez-de-chaussée	milieu droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la terrasse et d'une partie de jardin formant la partie supérieure de la rampe d'accès aux boxes du bâtiment A à partir de l'avenue du Général Leclerc sur toute la longueur de la chambre se trouvant du côté droit de l'entrée de l'immeuble et celle de la partie du living room donnant sur cette partie supérieure jusqu'à la voie intérieure	24	131	10 920
20	A	3	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room donnant sur l'avenue du Général Leclerc	14	82	4 872
21	A	3	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room. Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dineur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	18	99	8 709
22	A	3	1 ^{er} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de	22	124	6 468

1 

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon			
23	A	3	1 ^{er} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	24	131	9 384
24	A	3	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	14	82	2 850
25	A	3	2 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	22	124	7 896
26	A	3	2 ^{ème} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	131	8 872
27	A	3	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	14	82	4 032
28	A	3	3 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	22	124	6 888
29	A	3	3 ^{ème} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	131	8 796
30	A	3	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	14	82	5 880
31	A	3	4 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	22	124	14 336
32	A	3	4 ^{ème} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	131	17 064
33	A	3	4 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec	14	82	8 300

11 

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quota-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					balcon			
34	A	4	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room	27	151	12 537
35	A	4	rez-de-chaussée	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, living room	14	77	53 287
36	A	4	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	18	105	7 954
37	A	4	1 ^{er} étage	face	Un studio comprenant : entrée, petit dégagement, douche avec water-closets, cuisine, 1 pièce	8	46	2 184
38	A	4	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	132	7 308
39	A	4	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	19	107	9 746
40	A	4	2 ^{ème} étage	face	Un studio comprenant : entrée, petit dégagement, water-closets, douche, cuisine, 1 pièce	8	46	2 184
41	A	4	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon sur l'avenue du Général Leclerc, living room avec balcon sur la même avenue	23	132	7 468
42	A	4	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	18	105	7 976
43	A	4	3 ^{ème} étage	face	Un studio comprenant : entrée, petit dégagement, water-closets, douche, cuisine, 1 pièce	8	46	2 184
44	A	4	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont une avec balcon sur l'avenue du Général Leclerc, living room avec balcon sur la même avenue	23	132	10 674
45	A	4	4 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de	14	78	14 950

1

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantômes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bains, cuisins, 1 chambre, living room avec balcon			
46	A	4	4 ^{ème} étage		Ce lot a été supprimé et remplacé par les lots 196 et 197			
47	A		sous-sol		Garage n° 1	3	15	
48	A		sous-sol		Garage n° 2	2	12	
49	A		sous-sol		Garage n° 3	2	12	
50	A		sous-sol		Garage n° 4	3	15	
51	A		sous-sol		Garage n° 5	3	16	
52	A		sous-sol		Garage n° 6	3	16	
53	A		sous-sol		Garage n° 7	2	12	
54	A		sous-sol		Garage n° 8	2	12	
55	A		sous-sol		Garage n° 9	2	12	
56	A		sous-sol		Garage n° 10	2	12	
57	A		sous-sol		Garage n° 11	2	13	
58	A		sous-sol		Garage n° 12	2	13	
59	A		sous-sol		Resserre n° 1	2	9	
60	A		sous-sol		Resserre n° 2	2	9	
61	A		sous-sol		Resserre n° 3	2	9	1 260
62	A		sous-sol		Resserre n° 4	2	9	6 030
63	A		sous-sol		Resserre n° 5	2	9	
64	A		sous-sol		Resserre n° 6	2	9	
65	A		sous-sol		Resserre n° 7	2	9	
66	A		sous-sol		Cave n° 1	1	4	
67	A		sous-sol		Cave n° 3	1	2	
68	A		sous-sol		Cave n° 4	1	2	
69	A		sous-sol		Cave n° 5	1	2	
70	A		sous-sol		Cave n° 6	1	2	
71	A		sous-sol		Cave n° 7	1	2	
72	A		sous-sol		Cave n° 8	1	3	
73	A		sous-sol		Cave n° 9	1	2	
74	A		sous-sol		Cave n° 10	1	2	
75	A		sous-sol		Cave n° 11	1	2	
76	A		sous-sol		Cave n° 12	1	3	
77	A		sous-sol		Cave n° 13	1	2	
78	A		sous-sol		Cave n° 14	1	3	
79	A		sous-sol		Cave n° 15	1	4	

1 2

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
80	A		sous-sol		Cave n° 16	1	4	
81	A		sous-sol		Cave n° 17	1	4	
82	A		sous-sol		Cave n° 18	1	4	
83	A		sous-sol		Cave n° 19	1	4	
84	A		sous-sol		Cave n° 20	1	2	
85	A		sous-sol		Cave n° 21	1	3	
86	A		sous-sol		Cave n° 22	1	3	
87	A		sous-sol		Cave n° 23	1	2	
88	A		sous-sol		Cave n° 24	1	2	
89	A		sous-sol		Cave n° 25	1	3	
90	A		sous-sol		Cave n° 26	1	2	
91	A		sous-sol		Cave n° 27	1	2	
92	A		sous-sol		Cave n° 28	1	2	
93	A		sous-sol		Cave n° 29	1	2	
94	A		sous-sol		Cave n° 30	1	2	
95	A		sous-sol		Cave n° 31	1	2	
96	A		sous-sol		Cave n° 32	1	2	
97	A		sous-sol		Cave n° 33	1	2	
98	A		sous-sol		Cave n° 34	1	2	
99	A		sous-sol		Cave n° 35	1	2	
100	A		sous-sol		Cave n° 36	1	2	
101	A		sous-sol		Cave n° 37	1	4	
102	A		sous-sol		Cave n° 38	1	2	
103	A		sous-sol		Cave n° 39	1	2	
104	A		sous-sol		Cave n° 40	1	2	
105	A		sous-sol		Cave n° 41	1	2	
106	A		sous-sol		Cave n° 42	1	2	
107	A		sous-sol		Cave n° 43	1	2	
108	A		sous-sol		Cave n° 44	1	2	
109	A		sous-sol		Cave n° 45	1	2	
110	A		sous-sol		Cave n° 46	1	2	
111	A		sous-sol		Cave n° 47	1	2	
112	A		sous-sol		Cave n° 48	1	2	
113	B	1	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room	46	103	15 374

1 2

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millèmes dans chaque bâtiment	des dix millèmes à l'ensemble	
114	B	1	rez-de-chaussée	gauche	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, 3 chambres, double living room.</p> <p>Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin au-delà de la cour anglaise (côté pan coupé) à laquelle on accède par le living room et délimitée par la cour anglaise, la clôture de l'ensemble immobilier joignant le bâtiment B à la rue de Dineur, celle sur la rue du Dineur, celle sur le pan coupé jusqu'à son point de jonction avec une ligne perpendiculaire au côté Sud-est de la cour anglaise partant d'un point situé sur ce côté à environ sept mètres en ligne droite de l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et la ligne perpendiculaire ainsi définie</p>	67	149	12 636
115	B	1	1 ^{er} étage	droite	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon</p>	56	125	10 980
116	B	1	1 ^{er} étage	gauche	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon</p>	58	130	7 764
117	B	1	2 ^{ème} étage	droite	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon</p>	56	125	18 244
118	B	1	2 ^{ème} étage	gauche	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon</p>	58	130	10 988
119	B	1	3 ^{ème} étage	droite	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon</p>	58	125	18 216
120	B	1	3 ^{ème} étage	gauche	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon</p>	58	130	10 698
121	B	2	rez-de-chaussée	droite	<p>Un appartement comprenant :</p> <p>entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room</p> <p>Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin au-delà de la cour anglaise (côté pan coupé) à laquelle on accède par la chambre située du côté du living room et délimitée par la cour anglaise et la façade du</p>	48	103	7 612

Handwritten signature or mark

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bâtiment B jusqu'à l'avenue du Général Leclerc, la clôture de l'ensemble immobilier sur l'avenue du Général Leclerc, une petite partie de cette clôture sur le pan coupé jusqu'à son point de jonction avec la ligne perpendiculaire dont il a été question au lot 114 et par la ligne perpendiculaire ainsi définie			
122	B	2	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room	57	127	11 740
123	B	2	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	126	6 664
124	B	2	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	65	145	13 984
125	B	2	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	126	7 744
126	B	2	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	65	145	14 008
127	B	2	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	126	13 943
128	B	2	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	65	145	17 136
129	B		sous-sol		Garage n° 1	14	32	
130	B		sous-sol		Garage n° 2	14	32	
131	B		sous-sol		Garage n° 3	14	32	
132	B		sous-sol		Garage n° 4	6	15	
133	B		sous-sol		Resserre n° 1	5	16	
134	B		sous-sol		Resserre n° 2	5	15	
135	B		sous-sol		Resserre n° 3	5	15	
136	B		sous-sol		Cave n° 1	1	3	
137	B		sous-sol		Cave n° 2	1	3	
138	B		sous-sol		Cave n° 3	1	3	

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
139	B		sous-sol		Cave n° 4	1	4	
140	B		sous-sol		Cave n° 5	1	2	
141	B		sous-sol		Cave n° 6	1	2	
142	B		sous-sol		Cave n° 7	1	2	
143	B		sous-sol		Cave n° 8	1	2	
144	B		sous-sol		Cave n° 9	1	2	
145	B		sous-sol		Cave n° 10	1	2	
146	B		sous-sol		Cave n° 11	1	2	
147	B		sous-sol		Cave n° 12	1	2	
148	B		sous-sol		Cave n° 13	1	2	
149	B		sous-sol		Cave n° 14	1	2	
150	B		sous-sol		Cave n° 15	1	3	
151	B		sous-sol		Cave n° 16	1	2	
152	C	1	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dîneur	53	118	14 605
153	C	1	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living-room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living-room et de la chambre se trouvant à côté jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dîneur	61	136	11 500
154	C	1	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	10 344
155	C	1	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	8 736
156	C	1	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	11 670
157	C	1	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de	62	138	8 820

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon			
158	C	1	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	18 960
159	C	1	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	16 572
160	C	2	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, salon, salle à manger Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la parcelle de jardin se trouvant sur toute la longueur de la salle à manger, du salon et de la chambre y faisant suite jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dîneur	61	136	10 704
161	C	2	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la parcelle de jardin se trouvant sur toute la longueur du living room jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dîneur	53	118	13 566
162	C	2	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	8 736
163	C	2	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	10 344
164	C	2	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	8 904
165	C	2	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon, escalier	54	120	10 412

9

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millimètres dans chaque bâtiment	des dix millimètres à l'ensemble	
166	C	2	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	13 524
167	C	2	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 4 chambres dont une avec balcon, escalier	54	120	16 058
168	C		sous-sol		Garage n° 1	6	14	
169	C		sous-sol		Garage n° 2	6	15	
170	C		sous-sol		Garage n° 3	6	15	
171	C		sous-sol		Garage n° 4	6	12	
172	C		sous-sol		Garage n° 5	6	11	
173	C		sous-sol		Garage n° 6	6	12	
174	C		sous-sol		Garage n° 7	6	15	
175	C		sous-sol		Resserre n° 1	4	11	
176	C		sous-sol		Resserre n° 2	4	9	1 428
177	C		sous-sol		Resserre n° 3	4	9	1 428
178	C		sous-sol		Resserre n° 4	5	12	2 288
179	C		sous-sol		Cave n° 1	1	2	
180	C		sous-sol		Cave n° 2	1	2	
181	C		sous-sol		Cave n° 3	1	2	
182	C		sous-sol		Cave n° 4	1	4	
183	C		sous-sol		Cave n° 5	1	4	
184	C		sous-sol		Cave n° 6	1	3	
185	C		sous-sol		Cave n° 7	1	3	
186	C		sous-sol		Cave n° 8	1	3	
187	C		sous-sol		Cave n° 9	1	3	
188	C		sous-sol		Cave n° 10	1	3	
189	C		sous-sol		Cave n° 11	1	4	
190	C		sous-sol		Cave n° 12	1	2	
191	C		sous-sol		Cave n° 13	1	3	
192	C		sous-sol		Cave n° 14	1	2	
193	C		sous-sol		Cave n° 15	1	2	
194	C		sous-sol		Cave n° 16	1	2	
195	C		sous-sol		Cave n° 17	1	2	
196	A	4	4 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, salle d'eau, cuisine, 1 chambre, salle de	12	73	5 786

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					séjour			
197	A	4	4 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, salle de séjour double	23	132	13 230
TOTAL DES MILLIÈMES DU BÂTIMENT A :						1 000		
TOTAL DES MILLIÈMES DU BÂTIMENT B :						1 000		
TOTAL DES MILLIÈMES DU BÂTIMENT C :						1 000		
TOTAL DES DIX MILLIÈMES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :							10 000	
TOTAL DES TANTIÈMES DE CHAUFFAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :								863 053

h

ORIGINE DE PROPRIETE

L'état descriptif de division de l'immeuble sus désigné a été déposé au rang des minutes de Maître Pierre MILLET Notaire à BOURG LA REINE le 23 janvier 1958 publié au 5 ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 mars 1958 volume 6360 numéro 1917.

Le règlement de copropriété a fait l'objet d'un rectificatif suivant acte reçu par Maître MILLET Notaire à BOURG LA REINE, le 23 décembre 1958, publié au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE le 11 juin 1964, volume 8642, numéro 5297.

Ledit règlement a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître LABOURDETTE Notaire à BOURG LA REINE, le 22 décembre 1976, publié au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE le 7 février 1977, volume 2503, numéro 16

La mise en harmonie du règlement de copropriété a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Emmanuel RAFFIN, Notaire à NERAC, le 23 septembre 2005, dont une expédition a été publiée au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 2 novembre 2005, volume 2005P, numéro 11795.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

DONT ACTE sur seize pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Paraphes




Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.



Annexé à la minute
d'un acte reçu ce jour
par le notaire associé soussigné.

102535 02
ER/VL/

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Alain PERRIER, Syndic, domicilié à BOURG LA REINE, 42 Avenue du Général Leclerc

Agissant au nom du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU PETIT LUXEMBOURG**, figurant au cadastre de la Commune de BOURG LA REINE (92340) sous le numéro 74 de la section D pour une contenance de 51ares 16 centiares

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, en date du 18 novembre 2005.

Figurant ci-après sous la dénomination « le **CONSTITUANT** ».

Lequel **CONSTITUANT** a, par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Tout Clerc de l'Office Notarial de NERAC

A qui il donne pouvoir pour lui et au nom du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU PETIT LUXEMBOURG**

A L'EFFET DE déposer au rang des minutes de l'Office Notarial de NERAC,

L'INTEGRALITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à BOURG LA REINE (92340) 42 Avenue du Général Leclerc,

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine), 42 Avenue du Général Leclerc
Et cadastré :

D	74	42 Av du Général Leclerc	00ha 51a 16ca
---	----	--------------------------	---------------

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

Le règlement de copropriété a été originellement établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILLET Notaire à BOURG LA REINE le 23 janvier 1958 conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Ce règlement a été publié au 5 ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 mars 1958 volume 6360 numéro 1917.

Ledit règlement a fait l'objet d'un rectificatif suivant acte reçu par Maître MILLET Notaire à BOURG LA REINE, le 23 décembre 1958, publié au 5 ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE le 11 juin 1964, volume 8642, numéro 5297.

Ledit règlement a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître LABOURDETTE Notaire à BOURG LA REINE, le 22 décembre 1976, publié au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de NANTERRE le 7 février 1977, volume 2503, numéro 16

La mise en harmonie du règlement de copropriété dans le cadre de la loi SRU a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Emmanuel RAFFIN, Notaire à NERAC, le 23 septembre 2005, dont une expédition a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 2 novembre 2005 volume 2005P, numéro 11795.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à Bourg la Reine
Le 12 septembre 2006

bon pour pouvoir



AP SYNDIC
Bâtiment A2
42, avenue du Général Leclerc
92340 BOURG LA REINE
Tél. : 01 46 65 35 56



Annexé à la minute
d'un acte reçu ce jour
par le notaire associé soussigné.



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENTE DU PETIT LUXEMBOURG

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ÉDITION D'AVRIL 2006

Le présent règlement de copropriété
dont l'original a été reçu le 23 janvier 1958 par Maître Millet, notaire à Bourg la Reine,
et publié au 8^{ème} Bureau des Hypothèques de la Seine le 6 mars 1958 (volume 6360, n° 1957)
a été mis à jour conformément à l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965
sur décision de l'Assemblée générale des copropriétaires le 10 décembre 2004

Il a été reçu le 23 septembre 2005 par l'office notarial Merle, Raffin, Merle
1 avenue de la Gare, B.P. n° 38, 47230 Lavardac
et publié au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de Nanterre

ainsi que les modifications suivantes décidées en assemblée générale :
18 novembre 2005

TABLE DES MATIÈRES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
A. Objet.....	6
B. Entrée en vigueur - Opposabilité - Mutations	6
C. Principe de la copropriété	7
CHAPITRE II - DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	7
CHAPITRE III - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	8
A. Parties communes à l'ensemble des copropriétaires.....	8
B. Parties plus spécialement communes entre les copropriétaires d'un bâtiment seulement.....	9
C. Parties constituant une propriété privative et particulière	10
D. Parties mitoyennes	10
E. Répartition des droits sur les parties communes.....	10
F. Composition des lots - Tableau de division	10
G. Plans	23
CHAPITRE IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES	23
A. Usage des parties communes.....	23
B. Stationnement dans les parties communes	24
C. Modification des parties communes	24
D. Usage des parties privatives.....	24
E. Modification des parties privatives.....	24
F. Harmonie de l'ensemble immobilier	25
G. Division ou réunion des lots.....	25
H. Occupation des appartements.....	26
I. Interdiction de certains établissements	26
J. Prescriptions diverses concernant la tranquillité, l'hygiène et l'entretien.....	26
K. Voies d'accès et espaces verts.....	29
L. Cas particuliers concernant les lots ayant la jouissance d'une parcelle de jardin	29
CHAPITRE V - CHARGES COMMUNES - RÉPARTITION - PARTICIPATION.....	30
A. Charges communes à l'ensemble des copropriétaires	30
B. Charges communes aux copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C	31
C. Répartition des charges communes	32
D. Charges particulières	32
I Assurances	32
II Chauffage.....	32
III Eau chaude sanitaire	32
E. Obligation de participer aux charges.....	33
F. Fonds de réserve.....	33
G. Privilège	34
CHAPITRE VI - SERVICE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	34

A.	Entretien	34
B.	Courrier.....	34
C.	Chauffage et eau chaude sanitaire	34
CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES - SYNDIC		35
A.	Syndicat des copropriétaires	35
B.	Assemblée générale	35
I	Composition.....	35
II	Convocation.....	35
III	Ordre du jour.....	35
IV	Élection du bureau - Feuille de présence.....	36
V	Calcul des voix - Votes	36
VI	Quorums de majorité.....	36
VII	Procès-verbaux - Registres - Significations - Publication.....	36
C.	Syndic.....	37
I	Nomination.....	37
II	Fonctions.....	37
III	Pouvoirs.....	37
IV	Délégation.....	37
V	Réparations.....	37
VI	Comptabilité.....	37
D.	Conseil syndical	37
CHAPITRE VIII - SÉCURITÉ - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE		38
A.	Assurances	38
I	Généralités.....	38
II	Paiement des primes.....	38
III	Assurances complémentaires.....	38
IV	Assurance mobilière et risques	39
B.	Ramise en état et reconstruction en cas de sinistre.....	39
C.	Créanciers hypothécaires	39
CHAPITRE IX - ARBITRAGE - OBLIGATION D'EXECUTION - ÉLECTION DE DOMICILE		40
A.	Arbitrage.....	40
B.	Obligation d'exécution	40
C.	Élection de domicile	40

INDEX DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Accès véhicules *Voir* article 21
Animaux *Voir* article 29
Antennes *Voir* article 29
Arbitrage *Voir* article 64
Arbres, arbustes *Voir* article 32
Arrosage *Voir* article 29
Assemblée générale *Voir* articles 44 et suivants
Assurance *Voir* article 61, *Voir* article 60, *Voir* article 58, *Voir* article 35, *Voir* article 32
Assurance (primes) *Voir* article 59
Balcons *Voir* article 29, *Voir* article 15
Balustrades *Voir* article 29, *Voir* article 16
Boîtes à ordures *Voir* article 32
Boîtes aux lettres *Voir* article 40
Branchements *Voir* article 29
Bruit *Voir* article 29
Canalisations *Voir* article 33, *Voir* article 32, *Voir* article 26, *Voir* article 16, *Voir* article 15, *Voir* article 14
Caves *Voir* article 26
Charges (aggravation) *Voir* article 34
Charges communes à l'ensemble *Voir* article 32
Charges communes par bâtiment *Voir* article 33
Chauffage (appareils) *Voir* article 29
Chauffage central *Voir* article 35, *Voir* article 32
Chaufferie *Voir* article 32, *Voir* article 14
Cheminées *Voir* article 15
Chenaux *Voir* article 15
Clôtures *Voir* article 32, *Voir* article 31
Compteurs *Voir* article 35, *Voir* article 33
Conduits de fumée *Voir* article 29
Conseil syndical *Voir* article 57
Convocations *Voir* article 45
Créanciers *Voir* article 63
Cycles *Voir* article 29
Dispositifs particuliers *Voir* article 29
Domicile réel ou élu *Voir* article 66
Eau *Voir* article 32
Eau chaude sanitaire *Voir* article 35, *Voir* article 32
Éclairage *Voir* article 15
Électricité *Voir* article 32
Encombrement parties communes *Voir* article 29
Engorgements *Voir* article 32
Espaces verts *Voir* article 30
Établissements interdits *Voir* article 28
Exercice annuel *Voir* article 36
Extincteurs *Voir* article 32
Façades *Voir* article 20, *Voir* article 15
Fenêtres *Voir* article 29, *Voir* article 25, *Voir* article 16, *Voir* article 15
Fermeture *Voir* article 14
Feuilles *Voir* article 29
Fleurs *Voir* article 29
Fonds de réserve (roulement) *Voir* article 37
Garages *Voir* article 26
Gardien *Voir* article 36, *Voir* article 39, *Voir* article 26, *Voir* article 14
Gelées *Voir* article 29
Haies *Voir* article 31
Harmonie *Voir* article 29, *Voir* article 25, *Voir* article 22
Honoraires *Voir* article 32
Hypothèque *Voir* article 38
Impôts *Voir* article 32
Indivision *Voir* article 44
Jardins privatifs *Voir* article 32, *Voir* article 31, *Voir* article 16, *Voir* article 14

Lavage *Voir* article 29
Locations *Voir* article 27
Locaux communs *Voir* article 29
Lots (utilisation) *Voir* article 27
Modification (du règlement) *Voir* article 4
Murs *Voir* article 33, *Voir* article 15
Murs de clôture *Voir* article 14
Mutations *Voir* article 3
Neige *Voir* article 29
Opposabilité *Voir* article 3
Ordre du jour *Voir* article 46
Paillasons *Voir* article 32, *Voir* article 29
Parquets *Voir* article 24, *Voir* article 16
Parties communes à l'ensemble *Voir* article 14
Parties communes par bâtiment *Voir* article 15
Parties mitoyennes *Voir* article 17
Parties privatives *Voir* article 16
Percements *Voir* article 20
Plafonds *Voir* article 16
Planchers *Voir* article 15
Plantations *Voir* article 32, *Voir* article 31, *Voir* article 29, *Voir* article 14
Plaque *Voir* article 20
Pluralité de lots *Voir* article 10
Portails *Voir* article 32, *Voir* article 21, *Voir* article 14
Portes *Voir* article 33, *Voir* article 25, *Voir* article 21, *Voir* article 20, *Voir* article 16, *Voir* article 15
Poussettes *Voir* article 29
Publicité *Voir* article 20
Radiateurs *Voir* article 33
Ravalement *Voir* article 32
Recouvrement *Voir* article 26
Réunion de lots *Voir* article 26
Sinistres *Voir* article 62
Sous-sols *Voir* article 15
Stationnement *Voir* article 21
Stores *Voir* article 29, *Voir* article 25
Subdivision d'un lot *Voir* article 26
Surface de chauffe *Voir* article 35
Syndic *Voir* articles 51 et suivants
Tapis *Voir* article 29
Toitures-terrasses *Voir* article 15
Tranquillité *Voir* article 29
Travaux (autorisation) *Voir* article 24
Travaux (en parties communes) *Voir* article 29
Travaux (obligations) *Voir* article 29
Vestibules *Voir* article 15
Vide-ordures *Voir* article 15
Vitesse *Voir* article 21
Volets *Voir* article 29, *Voir* article 25, *Voir* article 16, *Voir* article 15

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. Objet

Article 1

Le présent règlement de copropriété a été établi en conformité de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Article 2

Il a notamment pour objet de :

- 1) déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront communes, soit à l'ensemble, soit plus spécialement à un immeuble et celles qui seront privées ;
- 2) fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents lots qui composeront cet ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;
- 3) organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue et son entretien ; la gestion des parties communes et la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;
- 4) et régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toutes difficultés entre eux.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décision prise par l'Assemblée générale prévue aux articles 44 à 50 (inclus) ci-après.

B. Entrée en vigueur - Opposabilité - Mutations

Article 3

Ce règlement sera obligatoirement applicable à tout copropriétaire d'une fraction de l'ensemble immobilier, ses héritiers, représentants et ayants cause et leur sera opposable ; en un mot il obligera quiconque jouira par le fond et le revenu des appartements ou locaux faisant partie de l'ensemble immobilier.

Il en sera fait mention dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location et en général dans tout contrat translatif ou déclaratif de propriété concernant les lots de l'ensemble immobilier ci-après créés ou dans tout acte passif et actif qui produira, par son effet ou sa conséquence, un changement d'occupant ou de propriétaire pour le ou les lots dont s'agit.

Il sera spécifié à peine de nullité des actes dont s'agit que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière et sans réserve de toutes les clauses, charges et conditions du présent règlement.

En cas de nécessité, le Syndic a tous pouvoirs pour demander aux copropriétaires la justification des obligations ci-dessus.

En cas de mutation de propriété, le vendeur et l'acquéreur supporteront à parts égales les honoraires éventuels du Syndic afférents à cette mutation. À cette occasion, afin de ne pas appauvrir le fonds de réserve prévu à l'article 37, le Syndic demandera au notaire en charge de l'acte la reconstitution du fonds de réserve à l'acquéreur puis en remboursera sans délai le vendeur.

Sauf dispositions législatives et réglementaires contraires en vigueur, le Syndic appellera préalablement au vendeur, en réponse au questionnaire du notaire chargé de la rédaction de l'acte, une avance équivalente au quart de la quote-part du budget provisionnel en cours pour les lots vendus. Cette avance spécifique est instituée pour couvrir le Syndicat de toute charge financière du fait de la mutation et est exigible au jour de la réception du questionnaire.

Article 4

Aucune modification ne pourra être valablement apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée générale des copropriétaires selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Le Petit Luxembourg

Article 5

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, sera publié au Fichier immobilier.

C. Principe de la copropriété

Article 6

En raison de cette copropriété, l'immeuble comporte des parties communes à tous les copropriétaires, des parties communes à chaque bâtiment et des parties privées attribuées individuellement à des propriétaires déterminés.

Article 7

Dans tout ce qui suit, l'appellation « appartement » ou « lot » concerne une fraction divisée de l'ensemble immobilier, qu'il s'agisse d'un local destiné en tout ou en partie à l'habitation ou même d'un local à usage commercial ou industriel ou à tout autre usage.

Article 8

Le mot « propriétaire » ou « copropriétaire » s'applique à la personne à qui appartient une de ces fractions divisées « appartements » ou « lots ».

Les parties communes qui vont être désignées au chapitre III ci-après, constituent un ensemble frappé d'indivision forcée, soit par rapport à l'ensemble immobilier, soit par rapport à un bâtiment de cet ensemble immobilier ; elles sont attribuées dans les proportions ci-après définies, aux fractions divisées constituées par chaque appartement ou lot particulier et y restent attachées pour les mêmes proportions.

Article 9

Chacun des copropriétaires aura en conséquence :

- 1) la propriété privative et exclusive d'un appartement ou lot, tel que ce mot a été défini ci-dessus ;
- 2) la copropriété d'une fraction indivise de toutes les choses communes à l'ensemble immobilier et de celles plus spécialement communes à un bâtiment ou groupe de bâtiments dont dépend cette fraction divisée, et ce dans la proportion ci-après indiquée.

Article 10

Lorsqu'un copropriétaire sera possesseur de plusieurs appartements ou lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes et le copropriétaire comme s'il s'agissait de plusieurs copropriétaires.

Article 11

Les appartements ou lots, et la quote-part des parties communes y attachées, ne pourront être loués, vendus ou autrement aliénés qu'en un seul ensemble ; ils ne pourront être subdivisés d'aucune manière sauf décision modifiant le présent règlement selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'assemblée générale correspondante.

Article 12

La classification de toutes les parties de l'ensemble immobilier en choses communes et en choses privées telles qu'elles sont définies ci-après, ne peut être modifiée que par une décision de l'Assemblée générale des copropriétaires selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

CHAPITRE II - DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est situé à Bourg La Reine (Hauts-de-Seine), avenue du Général Leclerc n°42, boulevard du Maréchal Joffre n°37 et rue de Dineur numéros 2, 4, 6 et 8, comprenant :

- 1) un bâtiment A en bordure de l'avenue du Général Leclerc et en retour d'équerre derrière, édifié sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages dans la plus grande partie (escalier A bis, A ter, A quater) et de trois étages à la suite (escalier A). Terrasse au-dessus ;

Le Petit Luxembourg

- 2) un bâtiment B à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Dineur, avec pan coupé à l'angle de ces deux voies, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages. Terrasse au-dessus ;
- 3) un bâtiment C en façade sur la rue de Dineur, édifié sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages. Terrasse au-dessus ;
- 4) voies intérieures, pelouses, jardins et espaces verts entre les différents bâtiments.

Le tout d'une contenance superficielle de cinq mille cent seize mètres carrés d'après les titres de propriété et le cadastre, cadastré section D N° 74, tenant :

- Par-devant à l'avenue du Général Leclerc
- À droite aux parcelles adjacentes
- À gauche à la rue de Dineur
- Et au fond au boulevard du Maréchal Joffre et par hache rentrante à la parcelle adjacente.

Pan coupé de cinq mètres à l'angle de la rue de Dineur et du boulevard Joffre et de trois mètres vingt centimètres à l'angle de la rue de Dineur et de l'avenue du Général Leclerc.

Observation faite que ledit immeuble portait précédemment sur l'avenue du Général Leclerc les numéros 42 et 42 bis mais qu'actuellement il ne porte plus que le N° 42.

Ainsi que ledit ensemble immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve et tel au surplus qu'il figure au plan, d'ensemble qui est demeuré ci-annexé après mention.

CHAPITRE III - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 13

L'ensemble immobilier dont s'agit est divisé ainsi qu'il suit :

- 1) en parties communes à l'ensemble ;
- 2) en parties plus spécialement communes entre les propriétaires de chacun des bâtiments A, B et C ;
- 3) en parties qui seront la propriété exclusive et particulière de leur attributaire ou copropriétaire.

A. Parties communes à l'ensemble des copropriétaires

Article 14

Les parties communes à l'ensemble sont celles suivantes :

- 1) la totalité du sol de l'ensemble immobilier construit ou non construit, voies intérieures, terrain, jardin, espaces verts avec les servitudes actives et passives qui y sont attachées, le tout sous réserve du droit à la jouissance exclusive et privative des parcelles de jardin attaché aux lots 1, 2, 9, 10, 19, 21, 114, 121, 152, 153, 160 et 161 ;
- 2) les parties maîtresses des différentes canalisations dont dépendent les canalisations particulières dans chaque immeuble ;
- 3) les murs de clôture mitoyens ou non, grilles, palissades, dispositifs de fermeture et portails qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment ou d'un lot ;
- 4) l'emplacement réservé au fournisseur d'électricité pour le transformateur ;
- 5) les locaux affectés dans le bâtiment A au gardien de l'ensemble immobilier, comprenant :
 - au rez-de-chaussée de l'entrée A quater à droite une loge avec cuisine ainsi qu'au sous-sol dudit bâtiment la cave n° 2 ;
 - les locaux constituant les lots privatifs n°35 (appartement A quater rez-de-chaussée face) et n°147 (cave n°12 dudit bâtiment), sachant que la loge et l'appartement susmentionnés sont distribués en un seul appartement affecté au gardien et à sa famille et forment un tout appelé par commodité loge dans le présent règlement.

Le Petit Luxembourg

Les voix, correspondant aux tantièmes de ces lots privatifs constituant une partie de la loge dont est propriétaire le Syndicat, seront utilisées en assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale ;

- 6) l'emplacement réservé à la chaufferie située au sous-sol du bâtiment B ;
- 7) les chaudières du chauffage central et d'eau chaude sanitaire ;
- 8) tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement des chaudières susvisées, y compris les installations pour la fourniture des énergies annexes ;
- 9) tous conteneurs ou raccords avec ou sans comptage nécessaires au combustible des chaudières susvisées ainsi que tous conduits d'évacuation nécessaire ;
- 10) les parties maîtresses des canalisations de chauffage d'où partent les canalisations particulières dans chaque immeuble ;
- 11) les parties collectives des canalisations de chauffage d'où partent les canalisations particulières de chaque immeuble ;
- 12) toutes les plantations, haies et clôtures sans exception y compris celles délimitant les parcelles de jardin dont la jouissance est réservée à certains lots mais dont l'entretien sera toutefois à la charge exclusive du propriétaire de ce lot ainsi qu'il sera dit ci-après à l'article 31.

Enfin, d'une façon générale toutes les parties qui sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un bâtiment ou d'un lot, qui ne sont pas communes suivant la loi et les usages ou qui ne sont pas parties communes d'un bâtiment, étant précisé au surplus que l'énumération ci-dessus est purement énonciative et non limitative.

B. Parties plus spécialement communes entre les copropriétaires d'un bâtiment seulement

Article 15

Les parties communes entre les copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C comprennent respectivement pour chacun d'eux :

- 1) les fondations, les murs de façade, les murs pignons, et murs mitoyens ou non séparant un bâtiment des propriétaires voisins, tous les murs de refend sans exception, les murs des escaliers et les murs limitant les locaux communs dans chaque bâtiment ;
- 2) les ornements de façade (non compris les garde-corps des balcons et fenêtres, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires qui resteront propriété privée) ;
- 3) les charpentes, toitures ou terrasses (à l'exception des châssis vitrés, des lucarnes disposés directement sur les fractions d'immeuble classées dans les parties privées et dont l'entretien restera à la charge exclusive et particulière de chacun des copropriétaires de ces fractions) les gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviale, les coffres, conduits de fumée et souche de cheminée y compris leurs couvertures et couronnements ;
- 4) les poutres, et les solives des planchers, les hourdis et plus généralement le gros œuvre des planchers et des voûtes ;
- 5) les entrées et vestibules et leurs portes, les escaliers et paliers et leurs tapis, les descentes de cave, les couloirs, dégagements et corridors des caves et des étages, les appareils d'éclairage qui s'y trouvent et les canalisations qui les desservent ;
- 6) au sous-sol de chaque bâtiment, les emplacements ou locaux réservés pour les voitures d'enfants, les poubelles, les buanderies, les lavabos, water-closets et douches ;
- 7) les canalisations de toute sorte, particulières à chaque immeuble, d'eau, de gaz, d'électricité, tout-à-l'égout, chauffage central, eaux usées, chutes des water-closets et installations, y compris leurs scelllements, fixations et aménagements, sauf toutefois d'une part les parties maîtresses de ces canalisations et d'autre part les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif ;
- 8) les prises d'air, les conduits et souches de ventilation, les installations des vide-ordures dans leurs parties extérieures aux locaux desservis.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

C. Parties constituant une propriété privative et particulière

Article 16

Les parties constituant une propriété privative et particulière sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire d'un lot, c'est-à-dire pour chacun d'eux notamment :

- 1) les portes d'entrée, les boiseries et revêtements extérieurs ;
- 2) les enseignes ;
- 3) les portes palières ou sur couloir commun ;
- 4) les parquets et plafonds mais non les poutres et les solives qui les soutiennent, les cloisons et murs intérieurs avec leurs portes autres que ceux désignés aux articles 14 et 15 ci-dessus qui composent des parties communes, soit de l'ensemble, soit de chaque bâtiment ;
- 5) les revêtements intérieurs desdits murs et cloisons ;
- 6) toutes les fenêtres donnant ou non sur balcon ou terrasse, avec leurs stores, jalousies, volets, persiennes, barres d'appui, garde-corps et autres aménagements similaires ainsi que les balustrades ;
- 7) les canalisations intérieures et extérieures à l'usage exclusif d'un lot, les installations sanitaires, les évier et autres installations de cuisine, les placards, penderies et coffres à linge, les parties vitrées, vasistas et lucarnes éclairant les locaux, les encadrements et dessus de cheminées, les glaces ;
- 8) en ce qui concerne les lots numéros 1, 2, 9, 10, 17, 19, 21, 114, 121, 152, 153, 160 et 161, chacun des copropriétaires aura, en outre, la jouissance exclusive et privative de la partie de jardin ou terrasse comprise dans son lot ;
- 9) en général, tout ce qui est compris à l'intérieur d'un local ou d'un lot et de ses dépendances, affecté à l'usage exclusif du propriétaire de ce local ou de ce lot.

La présente énumération est simplement énonciative et non limitative.

D. Parties mitoyennes

Article 17

Les parties mitoyennes sont celles qui séparent soit deux bâtiments, soit des locaux dépendant de deux fractions d'immeubles contigus, tels que les cloisons et murs non communs, séparatifs entre deux lots, notamment ceux des balcons.

E. Répartition des droits sur les parties communes

Article 18

La répartition des droits afférents à chaque propriétaire tant dans les parties communes à l'ensemble immobilier que dans les parties plus spécialement communes à chaque bâtiment dont dépendent les fractions divisées dont il est propriétaire, est respectivement proportionnelle au nombre de dix millièmes de chaque bâtiment attribués à chaque lot.

Conformément à l'article 6 de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente huit, la division en dix millièmes et en millièmes a été faite proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées, soit de l'ensemble immobilier, soit de chaque bâtiment, eu égard à leur étendue et à leur situation.

La proportion des dix millièmes ou millièmes attachés à chaque lot par suite de cette répartition sera indiquée à l'article 19 ci-après.

F. Composition des lots - Tableau de division

Article 19

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en cent quatre vingt seize lots, résumé dans le tableau ci-après.

Ce tableau indique dans l'ordre :

- Le numéro du lot
- Le bâtiment dans lequel il se trouve, désigné par une lettre majuscule.

Le Petit Luxembourg

- L'escalier dans chaque bâtiment.
- L'étage dans cet escalier
- La situation du lot par rapport à l'entrée du bâtiment ou palier
- La désignation succincte du lot avec indication du nombre de pièces
- Le nombre de millièmes dans chaque bâtiment
- Le nombre de dix millièmes à l'ensemble attachés à ce lot
- Le nombre de tantièmes du chauffage central

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	Tantièmes de chauffage
1	A	1	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, living room, 2 chambres Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dineur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	21	115	10 836
2	A	1	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, living room, 2 chambres. Et le droit à la jouissance exclusive et privative 1° De la terrasse se trouvant au-dessus de la rampe d'accès aux boxes et dans le prolongement de la chambre situées à côté du living room. 2° Et d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dineur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	20	110	10 586
3	A	1	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, 1 chambre, living room avec balcon	18	105	6 358
4	A	1	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	25	143	9 024
5	A	1	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, 1 chambre, living room avec balcon	18	105	11 756

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
6	A	1	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	21	123	7 512
7	A	1	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, cuisine, water-closets, salle de bains, 1 chambre, living room avec balcon	18	105	11 592
8	A	1	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	21	123	11 322
9	A	2	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dineur à l'intérieur de l'ensemble Immobilier	12	68	6 153
10	A	2	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room et de la chambre se trouvant à côté jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de Dineur à l'intérieur de l'ensemble Immobilier	25	143	10 332
11	A	2	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon.	25	142	9 240
12	A	2	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	18	98	5 880
13	A	2	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 4 chambres, living room avec balcon	29	162	10 416
14	A	2	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	18	98	5 712
15	A	2	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant :	29	162	10 668

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 4 chambres, double living room avec balcon			
16	A	2	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, double living room avec balcon	18	98	6 048
17	A	2	4 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, double living room avec balcon Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la terrasse en toiture jusqu'au bout du mur de refend de 5,50 m situé au-dessus du 3 ^{ème} étage de l'entrée A1 du bâtiment puis sa perpendiculaire vers sa façade sur cour, avec garde-corps sur ce côté ainsi que la façade sur cour	26	151	20 203
18	A	2	4 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	18	98	13 080
19	A	3	rez-de-chaussée	milieu droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la terrasse et d'une partie de jardin formant la partie supérieure de la rampe d'accès aux boxas du bâtiment A à partir de l'avenue du Général Leclerc sur toute la longueur de la chambre se trouvant du côté droit de l'entrée de l'immeuble et celle de la partie du living room donnant sur cette partie supérieure jusqu'à la voie intérieure	24	131	10 920
20	A	3	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room donnant sur l'avenue du Général Leclerc	14	82	4 872
21	A	3	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room. Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la voie intérieure joignant l'avenue du Général Leclerc à la rue de D'neur à l'intérieur de l'ensemble immobilier	18	99	8 709
22	A	3	1 ^{er} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de	22	124	6 468

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon			
23	A	3	1 ^{er} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	24	131	9 384
24	A	3	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	14	82	2 850
25	A	3	2 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	22	124	7 896
26	A	3	2 ^{ème} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	131	8 872
27	A	3	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	14	82	4 032
28	A	3	3 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	22	124	6 888
29	A	3	3 ^{ème} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	131	8 796
30	A	3	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon	14	82	5 880
31	A	3	4 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	22	124	14 336
32	A	3	4 ^{ème} étage	face gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	131	17 064
33	A	3	4 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room avec	14	82	8 300

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tarifèmes de chauffage
						des millèmes dans chaque bâtiment	des dix millèmes à l'ensemble	
					balcon			
34	A	4	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room	27	151	12 537
35	A	4	rez-de-chaussée	face	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, living room	14	77	53 287
36	A	4	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	18	105	7 954
37	A	4	1 ^{er} étage	face	Un studio comprenant : entrée, petit dégagement, douche avec water-closets, cuisine, 1 pièce	8	46	2 184
38	A	4	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres dont 1 avec balcon, living room avec balcon	23	132	7 308
39	A	4	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	19	107	9 746
40	A	4	2 ^{ème} étage	face	Un studio comprenant : entrée, petit dégagement, water-closets, douche, cuisine, 1 pièce	8	46	2 184
41	A	4	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont 1 avec balcon sur l'avenue du Général Leclerc, living room avec balcon sur la même avenue	23	132	7 468
42	A	4	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	18	105	7 976
43	A	4	3 ^{ème} étage	face	Un studio comprenant : entrée, petit dégagement, water-closets, douche, cuisine, 1 pièce	8	46	2 184
44	A	4	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres dont une avec balcon sur l'avenue du Général Leclerc, living room avec balcon sur la même avenue	23	132	10 674
45	A	4	4 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de	14	78	14 950

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bains, cuisine, 1 chambre, living room avec balcon			
46	A	4	4 ^{ème} étage		Ce lot a été supprimé et remplacé par les lots 196 et 197			
47	A		sous-sol		Garage n° 1	3	15	
48	A		sous-sol		Garage n° 2	2	12	
49	A		sous-sol		Garage n° 3	2	12	
50	A		sous-sol		Garage n° 4	3	15	
51	A		sous-sol		Garage n° 5	3	16	
52	A		sous-sol		Garage n° 6	3	16	
53	A		sous-sol		Garage n° 7	2	12	
54	A		sous-sol		Garage n° 8	2	12	
55	A		sous-sol		Garage n° 9	2	12	
56	A		sous-sol		Garage n° 10	2	12	
57	A		sous-sol		Garage n° 11	2	13	
58	A		sous-sol		Garage n° 12	2	13	
59	A		sous-sol		Resserre n° 1	2	9	
60	A		sous-sol		Resserre n° 2	2	9	
61	A		sous-sol		Resserre n° 3	2	9	1 260
62	A		sous-sol		Resserre n° 4	2	9	6 030
63	A		sous-sol		Resserre n° 5	2	9	
64	A		sous-sol		Resserre n° 6	2	9	
65	A		sous-sol		Resserre n° 7	2	9	
66	A		sous-sol		Cave n° 1	1	4	
67	A		sous-sol		Cave n° 3	1	2	
68	A		sous-sol		Cave n° 4	1	2	
69	A		sous-sol		Cave n° 5	1	2	
70	A		sous-sol		Cave n° 6	1	2	
71	A		sous-sol		Cave n° 7	1	2	
72	A		sous-sol		Cave n° 8	1	3	
73	A		sous-sol		Cave n° 9	1	2	
74	A		sous-sol		Cave n° 10	1	2	
75	A		sous-sol		Cave n° 11	1	2	
76	A		sous-sol		Cave n° 12	1	3	
77	A		sous-sol		Cave n° 13	1	2	
78	A		sous-sol		Cave n° 14	1	3	
79	A		sous-sol		Cave n° 15	1	4	

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
80	A		sous-sol		Cave n° 16	1	4	
81	A		sous-sol		Cave n° 17	1	4	
82	A		sous-sol		Cave n° 18	1	4	
83	A		sous-sol		Cave n° 19	1	4	
84	A		sous-sol		Cave n° 20	1	2	
85	A		sous-sol		Cave n° 21	1	3	
86	A		sous-sol		Cave n° 22	1	3	
87	A		sous-sol		Cave n° 23	1	2	
88	A		sous-sol		Cave n° 24	1	2	
89	A		sous-sol		Cave n° 25	1	3	
90	A		sous-sol		Cave n° 26	1	2	
91	A		sous-sol		Cave n° 27	1	2	
92	A		sous-sol		Cave n° 28	1	2	
93	A		sous-sol		Cave n° 29	1	2	
94	A		sous-sol		Cave n° 30	1	2	
95	A		sous-sol		Cave n° 31	1	2	
96	A		sous-sol		Cave n° 32	1	2	
97	A		sous-sol		Cave n° 33	1	2	
98	A		sous-sol		Cave n° 34	1	2	
99	A		sous-sol		Cave n° 35	1	2	
100	A		sous-sol		Cave n° 36	1	2	
101	A		sous-sol		Cave n° 37	1	4	
102	A		sous-sol		Cave n° 38	1	2	
103	A		sous-sol		Cave n° 39	1	2	
104	A		sous-sol		Cave n° 40	1	2	
105	A		sous-sol		Cave n° 41	1	2	
106	A		sous-sol		Cave n° 42	1	2	
107	A		sous-sol		Cave n° 43	1	2	
108	A		sous-sol		Cave n° 44	1	2	
109	A		sous-sol		Cave n° 45	1	2	
110	A		sous-sol		Cave n° 46	1	2	
111	A		sous-sol		Cave n° 47	1	2	
112	A		sous-sol		Cave n° 48	1	2	
113	B	1	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, 1 chambre, living room	46	103	15 374

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
114	B	1	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, 3 chambres, double living room. Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin au-delà de la cour anglaise (côté pan coupé) à laquelle on accède par le living room et délimitée par la cour anglaise, la clôture de l'ensemble immobilier joignant le bâtiment B à la rue de Dineur, celle sur la rue du Dineur, celle sur le pan coupé jusqu'à son point de jonction avec une ligne perpendiculaire au côté Sud-est de la cour anglaise partant d'un point situé sur ce côté à environ sept mètres en ligne droite de l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et la ligne perpendiculaire ainsi définie	67	149	12 636
115	B	1	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	125	10 960
116	B	1	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	58	130	7 764
117	B	1	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	125	18 244
118	B	1	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	58	130	10 968
119	B	1	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	125	18 216
120	B	1	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	58	130	10 698
121	B	2	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin au-delà de la cour anglaise (côté pan coupé) à laquelle on accède par la chambre située du côté du living room et délimitée par la cour anglaise et la façade du	46	103	7 612

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bâtiment B jusqu'à l'avenue du Général Leclerc, la clôture de l'ensemble immobilier sur l'avenue du Général Leclerc, une petite partie de cette clôture sur le pan coupé jusqu'à son point de jonction avec la ligne perpendiculaire dont il a été question au lot 114 et par la ligne perpendiculaire ainsi définie			
122	B	2	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room	57	127	11 740
123	B	2	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	126	6 664
124	B	2	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	65	145	13 984
125	B	2	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	126	7 744
126	B	2	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	65	145	14 008
127	B	2	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	56	126	13 943
128	B	2	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	65	145	17 136
129	B		sous-sol		Garage n° 1	14	32	
130	B		sous-sol		Garage n° 2	14	32	
131	B		sous-sol		Garage n° 3	14	32	
132	B		sous-sol		Garage n° 4	6	15	
133	B		sous-sol		Resserre n° 1	5	16	
134	B		sous-sol		Resserre n° 2	5	15	
135	B		sous-sol		Resserre n° 3	5	15	
136	B		sous-sol		Cave n° 1	1	3	
137	B		sous-sol		Cave n° 2	1	3	
138	B		sous-sol		Cave n° 3	1	3	

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
139	B		sous-sol		Cave n° 4	1	4	
140	B		sous-sol		Cave n° 5	1	2	
141	B		sous-sol		Cave n° 6	1	2	
142	B		sous-sol		Cave n° 7	1	2	
143	B		sous-sol		Cave n° 8	1	2	
144	B		sous-sol		Cave n° 9	1	2	
145	B		sous-sol		Cave n° 10	1	2	
146	B		sous-sol		Cave n° 11	1	2	
147	B		sous-sol		Cave n° 12	1	2	
148	B		sous-sol		Cave n° 13	1	2	
149	B		sous-sol		Cave n° 14	1	2	
150	B		sous-sol		Cave n° 15	1	3	
151	B		sous-sol		Cave n° 16	1	2	
152	C	1	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living room jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dineur	53	118	14 605
153	C	1	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living-room Et le droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de jardin sur toute la longueur du living-room et de la chambre se trouvant à côté jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dineur	61	136	11 500
154	C	1	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	10 344
155	C	1	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	8 736
156	C	1	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	11 670
157	C	1	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de	62	138	8 820

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quota-part		Tantômes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon			
158	C	1	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	18 960
159	C	1	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	16 572
160	C	2	rez-de-chaussée	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, salon, salle à manger Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la parcelle de jardin se trouvant sur toute la longueur de la salle à manger, du salon et de la chambre y faisant suite jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dineur	61	136	10 704
161	C	2	rez-de-chaussée	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon Et le droit à la jouissance exclusive et privative de la parcelle de jardin se trouvant sur toute la longueur du living room jusqu'à la clôture de l'ensemble immobilier sur la rue de Dineur	53	118	13 588
162	C	2	1 ^{er} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	8 736
163	C	2	1 ^{er} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon	54	120	10 344
164	C	2	2 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	8 904
165	C	2	2 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, living room avec balcon, escalier	54	120	10 412

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
166	C	2	3 ^{ème} étage	droite	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 3 chambres, living room avec balcon	62	138	13 524
167	C	2	3 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, dégagement, water-closets, salle de bains, cuisine, 4 chambres dont une avec balcon, escalier	54	120	16 056
168	C		sous-sol		Garage n° 1	6	14	
169	C		sous-sol		Garage n° 2	6	15	
170	C		sous-sol		Garage n° 3	6	15	
171	C		sous-sol		Garage n° 4	6	12	
172	C		sous-sol		Garage n° 5	6	11	
173	C		sous-sol		Garage n° 6	6	12	
174	C		sous-sol		Garage n° 7	6	15	
175	C		sous-sol		Resserre n° 1	4	11	
176	C		sous-sol		Resserre n° 2	4	9	1 428
177	C		sous-sol		Resserre n° 3	4	9	1 428
178	C		sous-sol		Resserre n° 4	5	12	2 268
179	C		sous-sol		Cave n° 1	1	2	
180	C		sous-sol		Cave n° 2	1	2	
181	C		sous-sol		Cave n° 3	1	2	
182	C		sous-sol		Cave n° 4	1	4	
183	C		sous-sol		Cave n° 5	1	4	
184	C		sous-sol		Cave n° 6	1	3	
185	C		sous-sol		Cave n° 7	1	3	
186	C		sous-sol		Cave n° 8	1	3	
187	C		sous-sol		Cave n° 9	1	3	
188	C		sous-sol		Cave n° 10	1	3	
189	C		sous-sol		Cave n° 11	1	4	
190	C		sous-sol		Cave n° 12	1	2	
191	C		sous-sol		Cave n° 13	1	3	
192	C		sous-sol		Cave n° 14	1	2	
193	C		sous-sol		Cave n° 15	1	2	
194	C		sous-sol		Cave n° 16	1	2	
195	C		sous-sol		Cave n° 17	1	2	
196	A	4	4 ^{ème} étage	face	Un appartement comprenant : entrée, salle d'eau, cuisine, 1 chambre, salle de	12	73	5 796

Le Petit Luxembourg

N° du lot	Bâtiment	Escalier ou entrée	Étage	Situation par rapport à l'entrée du palier	Désignation du lot	Quote-part		Tantièmes de chauffage
						des millièmes dans chaque bâtiment	des dix millièmes à l'ensemble	
					séjour			
197	A	4	4 ^{ème} étage	gauche	Un appartement comprenant : entrée, water-closets, salle de bains, cuisine, 2 chambres, salle de séjour double	23	132	13 230
TOTAL DES MILLIÈMES DU BÂTIMENT A :						1 000		
TOTAL DES MILLIÈMES DU BÂTIMENT B :						1 000		
TOTAL DES MILLIÈMES DU BÂTIMENT C :						1 000		
TOTAL DES DIX MILLIÈMES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :							10 000	
TOTAL DES TANTIÈMES DE CHAUFFAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :								863 053

G. Plans

Sont demeurées annexées au règlement de copropriété initial les pièces suivantes :

- 1) plan des jardins ;
- 2) plan du sous-sol du bâtiment A ;
- 3) plan du rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- 4) plan du premier étage du bâtiment A ;
- 5) plan du deuxième étage du bâtiment A ;
- 6) plan du troisième étage du bâtiment A ;
- 7) plan du quatrième étage du bâtiment A ;
- 8) plan du sous-sol du Bâtiment B ;
- 9) plan du rez-de-chaussée du bâtiment B ;
- 10) plan du premier étage du bâtiment B ;
- 11) plan du deuxième étage du bâtiment B ;
- 12) plan du troisième étage du bâtiment B ;
- 13) plan du sous-sol du bâtiment C ;
- 14) plan du rez-de-chaussée du bâtiment C ;
- 15) plan du premier étage du bâtiment C ;
- 16) plan du deuxième étage du bâtiment C ;
- 17) plan du troisième étage du bâtiment C.

CHAPITRE IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

A. Usage des parties communes

Article 20

Chacun des copropriétaires pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des

Le Petit Luxembourg

autres propriétaires et sans être en contravention avec les lois et règlements en vigueur.

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants et aux voisins de l'ensemble immobilier ou être en contravention avec les lois et règlements en vigueur.

Les propriétaires pourront apposer sur la porte palière desservant leur appartement une plaque indiquant leurs qualité, nom et profession.

Les copropriétaires pourront de même apposer sur le côté de la porte d'accès à l'escalier de leur immeuble une plaque indiquant leurs qualité, nom et profession selon les règles et usages professionnels correspondants. Ces plaques professionnelles seront d'un modèle unique (largeur 30 cm, hauteur 20 cm, texte en lettres noires sur fond de couleur laiton horloger ou similaire) ; leur conformité devra être préalablement approuvée par le Syndic, après avis du Conseil syndical.

Les percements ou le simple passage à travers les parties communes pour établissement de tuyaux de fumée est interdit sans autorisation de l'Assemblée générale.

Le droit d'installer des enseignes ou toute publicité en toiture et le fruit de cette publicité et de ces enseignes est réservé au Syndicat et qui pourra l'alléner dans les conditions contractuelles et de majorité en vigueur.

Les installations d'enseignes en toiture devront toujours faire l'objet d'une assurance suffisante pour garantir les copropriétaires contre tous recours.

B. Stationnement dans les parties communes

Article 21

L'accès de tout véhicule (incluant les cycles) à l'intérieur est réservé aux résidents, à leurs invités, aux locataires d'un garage et aux professionnels intervenant dans la résidence.

Les copropriétaires sont seuls responsables devant le Syndicat des faits commis par leurs invités, locataires et professionnels à qui ils font appel.

Tous les portails et portes doivent être maintenus fermés et verrouillés après le passage.

La circulation est interdite sur les aires gazonnées.

La vitesse est limitée à 5 Km/h pour assurer la sécurité des piétons.

Le stationnement dans les sous-sols est interdit en dehors des garages ; il est toléré à l'extérieur, sans bloquer la circulation, pour une durée de trente minutes au plus ; cette durée ne s'applique pas aux professionnels intervenant dans la résidence ; le Syndic pourra accorder certaines dérogations ponctuelles pour des déménagements par exemple.

Le Syndic peut apposer tout panneau et prendre toute mesure visant au respect de ces prescriptions.

C. Modification des parties communes

Article 22

Les choses ci-dessus énumérées et tout ce qui touche à l'harmonie de l'ensemble immobilier ou à sa structure ou aux baies prévues en façade ne pourront être modifiées qu'en assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

D. Usage des parties privatives

Article 23

Chaque propriétaire aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement et leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir, disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, 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'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

E. Modification des parties privatives

Article 24

Chaque copropriétaire peut modifier comme il l'entend la distribution intérieure de son appartement

sous les réserves suivantes :

Tous les travaux affectant les parties communes, tels que : murs de refend, canalisations communes, ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être autorisés par l'Assemblée générale statuant aux conditions de majorité en vigueur au moment de ladite assemblée générale. L'Assemblée générale pourra exiger que ces travaux soient effectués sous la surveillance d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire concerné. Le copropriétaire restera responsable de toute dégradation entraînée par ces travaux.

Ne sont soumis à aucune autorisation les travaux intérieurs de peinture, vitrerie, papier, tenture et décoration, menuiserie intérieure, ébénisterie, staffs et stucs, légers ouvrages en plâtrerie (taquets, scellements, rapports, calfeutrements), isolations, parquets, plinthes, lambris intérieurs, carrelages, faïences, électricité, téléphone, sonneries.

F. Harmonie de l'ensemble immobilier

Article 25

Bien que considérés comme parties privatives, afin d'assurer l'harmonie de l'ensemble immobilier, les éléments mentionnés ci-après sont grevés d'obligations.

Les portes d'entrée des appartements ne peuvent être remplacées que par des portes conservant le même aspect général que celles de la résidence, notamment dans leurs dimensions, aspect et coloris.

Les fenêtres existantes ne peuvent être remplacées que par des fenêtres conservant le même aspect général que celles de la résidence, notamment dans leurs dimensions et leur vitrage.

Les volets existants ne peuvent être supprimés ; ils peuvent être changés pour des modèles conservant le même aspect général que ceux de la résidence, notamment dans leurs formes et coloris.

L'ajout de volets à des fenêtres non équipées initialement est autorisé ; ces volets doivent être des modèles conservant le même aspect général que ceux de la résidence, notamment dans leurs formes et coloris.

Les stores permanents, fixés au-dessus des balcons, jardins et terrasses doivent présenter le même aspect général que ceux de la résidence, notamment dans leurs formes et coloris ; ils ne sont pas autorisés aux autres endroits.

Les rambardes et garde-corps doivent être peints dans la même couleur que celle appliquée dans la résidence.

Préalablement à leur exécution, les descriptifs des travaux correspondants (fenêtres, volets, stores...) doivent être soumis à l'approbation du Syndic. Ce dernier prendra l'avis du Conseil syndical avant de rendre sa décision.

Les travaux déjà effectués avant le 1^{er} décembre 2003 ne sont pas concernés par ces prescriptions.

G. Division ou réunion des lots

Article 26

La subdivision d'un lot en plusieurs lots distincts ne pourra avoir lieu que si elle est autorisée par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Quant à la réunion en un seul de deux lots contigus, elle est autorisée mais ces lots seront considérés comme séparés pour l'application du présent règlement de copropriété.

En cas de subdivision autorisée ou de réunion, les travaux, affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, devront être autorisés par l'Assemblée générale et exécutés aux frais des intéressés sous la surveillance d'un architecte agréé par l'Assemblée générale dont les honoraires ou vacations seront à leur charge.

Ces travaux ne devront en aucun cas nuire à la solidité de l'immeuble.

Quoique constituant un lot séparé, les caves ne pourront être aliénées sans le lot dont elles sont une dépendance.

Les garages sont en principe librement cessibles, sauf ce qui est dit ci après :

Ne pourront être aliénés qu'ensemble et non séparément, les lots suivants, savoir :

- dans le bâtiment A

Lots numéros 48 et 66, lots numéros 49 et 67, lots numéros 51 et 68, lots numéros 52 et 69, lots numéros 53 et 70, lots numéros 54 et 71, lots numéros 55 et 72, lots numéros 56 et 73.

- dans le bâtiment C

Lots numéros 168 et 181, lots numéros 170 et 195, lots numéros 171 et 192, lots numéros 173 et 190, lots numéros 174 et 191.

H. Occupation des appartements

Article 27

Les lots ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs.

Ils pourront être utilisés à usage de bureaux et il pourra y être exercé des professions purement libérales telles que médecins, avocats, dentistes, après autorisation de l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

La transformation des lots en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite. Les locations vides ou meublées par appartement entier sont autorisées selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Par exception, la location au profit d'une personne seule d'une chambre meublée par appartement sera tolérée.

Les caves, garages et resserres ne peuvent donc être loués, sous-loués ni mis à disposition à des personnes distinctes comme locaux à usage d'habitation.

Toute location consentie dans les conditions qui viennent d'être stipulées ne pourra avoir lieu qu'au profit de personnes honorables et de bonne vie et mœurs.

On entend par personne distincte toute personne ne résidant pas préalablement et habituellement dans l'ensemble immobilier.

I. Interdiction de certains établissements

Article 28

Il ne pourra être établi de toute manière dans l'ensemble immobilier, aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral qui, par le bruit, les trépidations, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux occupants de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra notamment être établi :

- 1) aucun établissement de nuit ou soumis aux autorisations spéciales administratives ;
- 2) aucun établissement de bar ou de blanchisserie ;
- 3) aucun hôpital, maison de santé, maternité, clinique, établissement de désinfection ;
- 4) aucun commerce de poissonnerie, boucherie ;
- 5) aucun atelier de forgeron, chaudronnerie, serrurerie, plomberie, fumisterie, garage d'automobiles ;
- 6) aucun atelier de confection ;
- 7) aucun atelier ou autres industries employant des moteurs.

L'énumération qui précède étant indicative et non limitative.

J. Prescriptions diverses concernant la tranquillité, l'hygiène et l'entretien

Article 29

- 1) Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.
- 2) 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 des immeubles ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les trépidations, les parasites électriques ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu aux usages établis dans les maisons biens tenues.

- 3) Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants sont interdits, et exposent leurs auteurs à des poursuites judiciaires selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- 4) Les animaux sont tolérés selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, tous dégâts et dégradations de leur fait resteront à l'entière charge de leur propriétaire. Le vagabondage des animaux dans les parties communes, y compris les espaces verts, cours et allées de circulation, est interdit.
La détention d'un chien de la première catégorie, tel que définie par l'arrêté du 27 avril 1999, n'est pas autorisée.
- 5) Les travaux, quels qu'ils soient, ne sont pas autorisés dans les parties communes, y compris les espaces verts, cours et allées de circulation. Sont notamment visés tous travaux de bricolage, réparation, construction, mécanique automobile ou autre, débitage de bois et autre, sans que cette liste soit limitative. Les travaux commandés par le Syndic ne sont pas concernés par cette mesure.
- 6) Le des véhicules, quels qu'ils soient, n'est pas autorisé dans les parties communes, y compris les espaces verts, cours et allées de circulation. Le branchement à des fins privées aux points d'eau communs est interdit.
- 7) Il ne pourra être mis aux fenêtres tant sur les façades extérieures qu'intérieures, aucun objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de l'ensemble immobilier.
- 8) Les propriétaires sont autorisés à mettre des fleurs sur les balcons ou aux fenêtres à condition de prendre toutes les dispositions nécessaires pour que l'arrosage ne salisse pas les façades ou n'incommode pas les voisins.
- 9) L'encombrement des parties communes, y compris les espaces verts, cours et allées de circulation, est interdit, notamment le stockage des voitures d'enfants, poussettes, cycles, végétaux et autres objets dans les passages, escaliers et paliers, incluant les locaux techniques (compteurs de distribution et vide-ordures), sans que ces listes soient limitatives, sauf tolérance provisoire accordée par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.
Toutefois, le stockage de voitures d'enfants, poussettes et cycles sans moteur exclusivement est autorisé à l'intérieur des locaux communs des sous-sols, désignés expressément comme locaux de stockage.
Chaque copropriétaire et ayant droit ne peut avoir accès qu'aux locaux du ou des bâtiments dans lesquels il possède un lot, au besoin au moyen de clef(s) dont il assume les frais de reproduction.
Chaque voiture d'enfants, poussette et cycle sans moteur stocké doit être muni du nom du copropriétaire ou ayant droit.
Tout objet sans nom abandonné dans les parties communes qu'il encombre sera enlevé, cinq jours hors cas d'urgence après apposition d'un avis d'enlèvement imminent sur ledit objet, aux frais du copropriétaire incriminé s'il est identifié ou à défaut de l'ensemble de ceux du bâtiment concerné. L'objet pourra être jeté ou donné à une association caritative, sans que son propriétaire ne puisse se prévaloir d'aucun préjudice.
- 10) L'accès aux immeubles devra être exercé par les copropriétaires de manière à ne pas nuire à la propreté ni à la tranquillité.
- 11) Les tapis ne pourront être secoués que conformément aux règlements de police, le battage des tapis est interdit.
- 12) Il ne pourra être fait dans les escaliers ou couloirs aucun travail de ménage, brossage de tapis, cirage de chaussures et autres.
- 13) Un paillason peut être mis librement par chaque occupant devant sa porte palière et reste sa propriété exclusive. Toutefois cette liberté ne peut contrevenir aux usages dans les maisons de

bonne tenue.

- 14) Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres donnant ou non sur balcon ou terrasse, avec leurs stores, jalousies, volets, persiennes, barres d'appui, garde-corps et autres aménagements similaires, les balustrades ainsi que les séparatifs des balcons ou terrasses devront être entretenus en bon état, aux frais de chacun des copropriétaires des appartements et locaux dont ils ont la propriété tout en respectant les règles d'harmonie rappelées à l'article 25 du présent règlement de copropriété.

Il en est de même pour les portes des garages, caves et resserres que leurs copropriétaires doivent entretenir, graisser ou régler afin que celles-ci ne soient pas bruyantes lors de leur manœuvre.

- 15) Les propriétaires des locaux bénéficiant d'une terrasse ou d'un balcon devront, en cas de chute de neige, de feuilles ou autres, et d'une manière générale chaque fois que cela sera nécessaire, pourvoir à leurs frais aux déblaiements et veiller à ce que les orifices des tuyaux de descente ne soient pas obstrués.

Les copropriétaires devront supporter les dépenses générées par le déplacement nécessaire en cas d'intervention sur les terrasses ou balcons, des ouvrages et plantations qu'ils ont jugé bon installer dans leur seul intérêt.

- 16) les copropriétaires disposant d'un conduit d'évacuation de fumées à titre privatif devront le faire ramoner à leurs frais selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et produire au Syndic sur simple demande l'attestation correspondante.

- 17) Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant par leurs émanations incommoder les voisins et humidifier les cheminées.

- 18) Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites d'évacuation des eaux extérieures.

- 19) Tous les copropriétaires, locataires et occupants de l'ensemble immobilier à quelque titre que ce soit, devront supporter l'exécution de travaux visés par la législation ou réglementation applicable et décidés par l'Assemblée générale ; ils devront notamment livrer à cet effet l'accès aux parties privatives nécessaires à l'élaboration, réalisation, surveillance et suites desdits travaux, quels que soient leur importance tant par leur nature que leur durée. La notification de travaux entraînant l'accès aux parties privatives ainsi que l'indemnisation d'un préjudice résultant desdits travaux devront se faire selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Syndic, l'entreprise et le propriétaire du lot au début et à la fin des travaux.

- 20) Ils devront supporter sans indemnité tous les échafaudages nécessaires pour ces travaux ainsi que ceux de réfection de peinture, ravalement des façades, réparations de toitures, de gouttières ou tuyaux de descente.

- 21) Tout branchement qui aurait pour effet d'utiliser l'eau, l'électricité ou autre fourniture comptabilisée à partir d'un compteur commun à des fins privées est interdit.

Seuls sont tolérés les branchements non permanents à partir de prises de courant installées par une entreprise ou personne mandatée à cet effet par le Syndic et qui ont pour seul but l'éclairage et l'entretien ponctuel et discontinu des caves et garages des résidents lorsque ceux-ci y accèdent, sous leur entière responsabilité.

Cette tolérance pourra disparaître d'elle-même si des travaux décidés par l'Assemblée générale avaient pour effet la suppression de ces prises de courant.

- 22) Antennes. Nonobstant toutes dispositions législatives ou réglementaires contraires, chaque immeuble est équipé d'une antenne, permettant de recevoir des chaînes de télévision par voie hertzienne, dont l'entretien incombe à l'ensemble des copropriétaires de chacun des bâtiments. Sont considérés communs l'antenne, ses accessoires et les câbles jusqu'aux boîtiers de raccordement par paliers ou groupe de paliers tandis que les câbles et leurs accessoires à partir des boîtiers de raccordements sont privatifs, y compris quand ils cheminent le long des parties communes. Ils ne peuvent cheminer que le long de parties non visibles et le copropriétaire bénéficiaire ne peut en aucun cas altérer l'harmonie et le bon ordre du bâtiment à ce titre.

Les immeubles étant câblés et permettant ainsi l'accès via un câblo-opérateur à plusieurs services (télévision, radio et accès Internet notamment), les copropriétaires qui le souhaitent peuvent néanmoins demander avec tous les justificatifs et descriptifs nécessaires, l'installation à leur frais d'une antenne (parabolique ou autre) sur la terrasse de leur bâtiment à l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale. Une assurance spécifique est exigée afin que le Syndicat ne soit jamais inquiété à ce sujet et toute dégradation affectant les parties communes sera à la charge exclusive du ou des propriétaires de l'antenne concernée, ainsi que la remise en état initial des lieux le cas échéant. Le transfert de propriété d'un lot par un copropriétaire bénéficiaire d'une telle autorisation entraîne de plein droit le transfert de l'autorisation et des obligations attachées au nouveau propriétaire.

Aucune antenne visible en façade ou à moins de trois mètres du bord des terrasses n'est autorisée.

- 23) Autres dispositifs. De la même manière, tout copropriétaire qui souhaiterait installer sur la terrasse de son bâtiment tout dispositif ou appareil en général destiné à son propre usage peut néanmoins demander avec tous les justificatifs et descriptifs nécessaires l'installation à ses frais dudit dispositif ou appareil à l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale. Une assurance spécifique est exigée afin que le Syndicat ne soit jamais inquiété à ce sujet et toute dégradation affectant les parties communes sera à la charge exclusive du propriétaire dudit dispositif ou appareil, ainsi que la remise en état initial des lieux le cas échéant. Le transfert de propriété d'un lot par un copropriétaire bénéficiaire d'une telle autorisation entraîne de plein droit le transfert de l'autorisation et des obligations attachées au nouveau propriétaire.

Aucun dispositif ou appareil visible en façade ou à moins de trois mètres du bord des terrasses n'est autorisé.

- 24) Les dispositions qui précèdent en ce qui concerne la bonne tenue et le bon usage de l'ensemble immobilier pourront être complétées par des décisions prises en assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale. Ces décisions seront alors opposables aux copropriétaires, locataires et occupants de l'ensemble immobilier à quelque titre que ce soit.

- 25) L'obligation de respecter ces règlements et consignes s'étend à toutes les personnes visées à l'article 3 du présent règlement.

K. Voies d'accès et espaces verts

Article 30

En sus des dispositions figurant à l'article 21 (accès et stationnement), l'accès et la circulation de tout véhicule, y compris les cycles, sont interdits sur les pelouses et espaces verts ; il en est de même en ce qui concerne les planches ou patins à roulettes, vélos d'enfants, poussettes et généralement tout objet pouvant détériorer la surface.

Les feux et les jeux de ballons sont interdits sur les pelouses et espaces verts, de même que la consommation de nourriture et boisson.

Le vagabondage des animaux n'est pas autorisé sur les pelouses et espaces verts et leurs déjections éventuelles doivent être enlevées par leur propriétaire.

L'accès des pelouses et espaces verts est autorisé aux résidents et à leurs invités, dans la mesure où leur présence ne cause aucune dégradation ni ne nuit aux autres résidents.

Les copropriétaires sont seuls responsables devant le Syndicat des faits commis par leurs invités et locataires.

Le Syndic peut apposer tout panneau et prendre toute mesure visant au respect de ces prescriptions.

L. Cas particuliers concernant les lots ayant la jouissance d'une parcelle de jardin

Article 31

Sans nuire à l'état d'indivision forcée de l'ensemble du sol, un droit de jouissance exclusif a été concédé aux lots N° 1, 2, 9, 10, 19, 21, 114, 121, 152, 153, 160 et 161 en ce qui concerne une parcelle de jardin se trouvant au devant de certaines pièces composant ces lots dans les conditions déterminées au tableau résumant la division de l'ensemble immobilier en lots et faisant partie du présent règlement.

Les bénéficiaires de ce droit seront, en outre, dans l'obligation d'entretenir à leurs frais lesdites

parcelles de jardin, tant en ce qui concerne le sol, que les clôtures et haies d'arbustes à basses tiges qui les bordent.

La plantation de lierre ou toute autre plante rampante similaire est interdite. Les haies seront taillées à la hauteur de 1,70 mètre.

Les plantes grimpantes qui s'accrochent aux murs des immeubles telles que la vigne vierge notamment ne sont pas autorisées.

Toutefois, l'entretien de la clôture de l'ensemble immobilier se trouvant sur l'avenue du Général Leclerc, sur la rue de Dineur et dans le pan coupé entre l'avenue du Général Leclerc et la rue de Dineur et servant de limites aux parcelles de jardin dont les lots 114, 121, 152, 153, 160 et 161 sont bénéficiaires, sera considéré comme une charge commune sauf toutefois si des dégradations venaient à être faites à cette clôture du chef du propriétaire d'un des lots en question ou de ses ayants droit.

Bien entendu, si une haie d'arbustes à basses tiges était plantée le long de cette clôture, son entretien par contre incomberait aux propriétaires des lots dont s'agit ou à leurs ayants droit.

Ce droit de jouissance exclusif et particulier s'exercera de manière à ne pas troubler la tranquillité des voisins et celle des occupants des autres bâtiments de l'ensemble immobilier et également sans nuire aux règles de l'esthétique.

Dans le cas d'usage abusif des droits qui leur sont conférés par le présent article, le Syndic prendra toutes mesures utiles à l'encontre des propriétaires responsables, pour mettre fin aux abus qui seront constatés et ce par toutes les voies et moyens de droit.

Au surplus, les copropriétaires qui contreviendraient aux dispositions du présent article seront en outre tenus de tous dommages et intérêts envers la copropriété et seront responsables de tous les préjudices qu'ils auraient fait subir aux copropriétaires.

CHAPITRE V - CHARGES COMMUNES - RÉPARTITION - PARTICIPATION

A. Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Article 32

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires comprennent notamment :

- 1) les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels sera assujéti le terrain de l'ensemble de la propriété et ceux afférent aux parties privées, tant, en ce qui concerne ces derniers que le service des contributions directes ne les répartira pas entre les différentes propriétés de ces parties privées ;
- 2) les dépenses d'entretien et de réparations grosses ou menues des parties maîtresses des différentes canalisations ;
- 3) les frais et salaires du gardien, en application de la convention collective applicable, y compris les frais de son remplacement lors de ses absences ;
- 4) la rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'architecte de l'ensemble immobilier ;
- 5) les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat et la tenue des assemblées ;
- 6) la consommation d'eau chaude et froide qui ne serait pas couverte par les relevés des compteurs divisionnaires et placés dans les locaux privatifs ainsi que les frais des divers compteurs correspondants tant qu'ils ne sont pas considérés liés à des abonnements privatifs.

Toutefois, si du fait de l'occupant d'un lot privatif, le relevé des compteurs divisionnaires ne pouvait être effectivement effectué par la personne habilitée à cet effet (absence, refus ou autre cause du fait de l'occupant, excluant donc toute panne), un forfait de consommation serait porté au débit du copropriétaire concerné jusqu'à ce qu'il soit possible de relever effectivement lesdits compteurs. L'auto relevé est considéré comme une absence au sens du présent règlement.

Le forfait appliqué, en mètres cubes, pour le lot concerné est le nombre de dix millièmes, majoré de 50 %, applicable sur l'ensemble immobilier pour le copropriétaire concerné. Ce chiffre correspond à un forfait d'un an et est donc à moduler selon la périodicité des relevés prévus ; il est réparti sur les différents compteurs non relevés du fait de l'occupant (à titre d'exemple, pour un lot avec 153/10 000^{èmes} et un relevé portant sur 6 mois => $153 \times 1,5 + 2 =$

Le Petit Luxembourg

115 m³ à répartir sur les compteurs non relevés) ;

- 7) les frais d'achats, d'entretien et de rénovation des boîtes à ordures, paillassons d'entrée et décrotoirs, extincteurs et d'une manière générale tout le matériel et les fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'ensemble immobilier ;
- 8) La consommation électrique destinée aux parties communes (éclairage ou tout autre usage) de l'ensemble immobilier ainsi que les frais des divers compteurs correspondants, à l'exclusion des compteurs et consommations liés à des abonnements privés ;
- 9) les frais relatifs aux chaudières de chauffage central et d'eau chaude sanitaire, tous les accessoires nécessaires à leur bon fonctionnement et tous contenants de combustible nécessaire ;
- 10) les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues s'appliquant aux canalisations maîtresses de chauffage ;
- 11) les réparations nécessaires aux conduits de fumée de la chaufferie ;
- 12) les frais d'entretien du local réservé à la chaufferie ;
- 13) les primes d'assurance, contre les risques obligatoires ou non, qui couvrent l'ensemble immobilier ;
- 14) les frais d'entretien et de réparations relatifs aux clôtures, grilles, palissades ;
- 15) les frais de plantation et d'entretien des arbres, arbustes à basses tiges et autres plantes, à l'exception des frais d'entretien des arbustes à basses tiges des haies des jardins dont la jouissance est exclusivement réservée à certains copropriétaires et qui ont l'obligation d'en assurer l'entretien. Le remplacement de quelques arbustes d'une haie est assimilé à de l'entretien ;
- 16) et d'une manière générale tous frais de fonctionnement, d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes à la généralité des copropriétaires, telles que notamment les locaux communs, routes, allées, clôtures, dispositifs de fermeture, portails, plantations et autres.

B. Charges communes aux copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C

Article 33

Les charges communes à tous les copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C comprennent notamment :

- 1) les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations de toute nature, aux cloisons, sols et plafonds des entrées, vestibules, couloirs, escaliers, paliers et sous-sols, aux portes d'entrée et plus généralement à toute partie commune.
Toutefois, sont exclues d'une part les parties intérieures des murs (pour les seules menues réparations), cloisons et plafonds d'un lot privatif et d'autre part les parties de canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif et les canalisations et installations après compteur le cas échéant et en l'absence de compteur, notamment pour le chauffage central, les canalisations horizontales et les radiateurs ainsi reliés, qui sont des parties privatives ainsi que les parties maîtresses des canalisations qui sont des parties communes à l'ensemble des copropriétaires ;
- 2) les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations de toute nature, aux cloisons, sols et plafonds des entrées, vestibules, couloirs, escaliers, paliers et sous-sols, aux portes d'entrée et plus généralement à toute partie commune. Toutefois, sont exclues les parties intérieures des murs (pour les seules menues réparations), cloisons et plafonds d'un lot privatif, les canalisations et installations après compteur le cas échéant et en l'absence de compteur, notamment pour le chauffage central, les canalisations horizontales ainsi que les radiateurs ainsi reliés, qui sont des parties privatives ;
- 3) les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites des water-closets et des gaines de vide-ordures dont les causes ne pourraient être déterminées, sauf en ce qui concerne les engorgements pouvant se trouver dans les canalisations à l'usage commun de tout l'ensemble immobilier ;

- 4) les frais de ravalement des façades (et ce non compris les frais de ravalement et de peinture des fenêtres et stores, jalousies, volets et persiennes de chaque appartement qui sont des parties privatives) ; par dérogation à l'article 16, les frais de ravalement et peinture des balcons, terrasses, séparatifs des balcons ou terrasses, barres d'appui, garde-corps, balustrades et autres aménagements similaires sont considérés communs dans le cadre d'un ravalement général décidé en assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

C. Répartition des charges communes

Article 34

Chacun des copropriétaires devra supporter :

- 1) les charges communes à la généralité de l'ensemble immobilier au prorata de la fraction lui appartenant dans les parties communes entre tous les copropriétaires exprimées en dix millièmes au tableau ci-dessus ;
- 2) les charges communes au bâtiment dont dépendent les parties divisées lui appartenant au prorata de ses droits de copropriété dans les parties plus spécialement communes à ce bâtiment exprimées en millièmes au tableau ci-dessus.

Le copropriétaire qui aggraverait par son fait ou par celui des occupants de son local, ou par défaut d'entretien, les charges communes, ou qui causerait des dégradations aux choses communes, aura à supporter seul la dépense ainsi occasionnée de même que la réparation de ces dommages.

Ces dépenses seront portées dans les charges communes sauf récupération ultérieure par le Syndic.

Par aggravation, on entend le dépassement pour un même lot de cinq pour cent du montant des charges communes, quand il est possible de faire un tel décompte. En particulier, en cas d'utilisation d'une ligne téléphonique commune ou autre moyen qui transmettrait les appels entre des dispositifs de fermeture de l'ensemble immobilier et les lots privatifs, tout copropriétaire qui dépasserait la limite de 5 % des appels par période de facturation se verrait imputer à sa seule charge le dépassement.

D. Charges particulières

Article 35

I Assurances

Bien que les primes d'assurance contre l'incendie soient des charges supportées par la généralité des copropriétaires, il est spécifié que si du fait de l'affectation de locaux par un propriétaire, il est dû une surprime d'assurance, cette surprime d'assurance sera supportée par celui ou ceux des copropriétaires qui y aura donné lieu.

II Chauffage

La répartition des dépenses et prestations relatives au chauffage central (notamment combustibles, énergie annexes, matériels, menues réparations et entretien notamment) se fera au prorata de la surface de chauffe existant dans chaque lot.

Cette répartition a été calculée lors de l'établissement initial du présent règlement en même temps que les tantièmes applicables à chaque lot. Elle a été actualisée en ce qui concerne les frais inhérents aux surfaces de chauffe de la loge, des douches et des halls d'entrée. Elle figure dans le tableau de division des lots de l'ensemble immobilier.

Les grosses réparations et autres charges s'appliquant aux parties communes déterminées à l'article 14, numéros 6 à 10 inclus ci-dessus, seront réparties entre chaque copropriétaire de ces parties communes proportionnellement à leur nombre de dix millièmes.

Il est interdit de modifier la surface de chauffe d'un lot en ajoutant ou en remplaçant un radiateur par un autre de taille plus importante sur l'installation de chauffage central.

III Eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire étant assurée en chaufferie sans distinction possible avec le chauffage central, la répartition des dépenses de toutes natures relatives à la production d'eau chaude sanitaire est donc considérée en tous points identique à celle des dépenses de chauffage

Le Petit Luxembourg

central comme exposé ci-dessus, grosses réparations incluses.

Sauf cas particulier, l'ensemble du volume d'eau chaude consommé est comptabilisé aux compteurs divisionnaires. Le prix du mètre cube d'eau chaude est le prix du mètre cube d'eau froide auquel on ajoute le coût de son chauffage, celui-ci étant équivalent au prix de 19 mètres cubes de gaz selon le prix moyen du fournisseur de gaz.

La comptabilité de l'eau chaude est ainsi établie : imputation au compte individuel de chaque copropriétaire du volume relevé aux compteurs divisionnaires au prix unitaire comme indiqué ci-dessus tandis que le coût de la chauffe de ce volume d'eau vient en déduction globale du compte du Syndicat au titre des dépenses de combustible (gaz).

Si les volumes d'eau chaude consommée ne pouvaient plus être distingués de ceux d'eau froide, notamment par suite de l'individualisation des abonnements d'eau mise en œuvre selon les dispositions législatives et réglementaires applicables, les deux alinéas précédents seraient sans objet : le combustible nécessaire pour la production d'eau chaude sanitaire serait alors confondu avec celui nécessaire au chauffage central ainsi que toutes les dépenses correspondantes.

E. Obligation de participer aux charges

Article 36

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité, soit par lui-même soit par des locataires, n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes charges communes et spéciales.

Ces paiements doivent être effectués entre les mains du Syndic ou aux guichets de la banque qui aura été désignée par lui dans les formes et délais prescrits par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives aux intérêts de retard applicables, tout copropriétaire défaillant dans le paiement des sommes exigibles se verra appliquer, sans qu'il soit besoin d'un rappel ou d'une mise en demeure, une pénalité fixée à 0,03288 pour cent des sommes dues par jour de retard, le calcul étant fait par le Syndic (ce qui représente environ 1 % par mois). Cette pénalité au profit du Syndicat des copropriétaires et affectée au fonds de réserve ne pourra excéder le tiers de la somme due et ne sera pas appliquée au copropriétaire qui obtiendrait et respecterait un étalement de ses paiements.

Sans préjudice de ce qu'il est dit au paragraphe précédent, après un simple rappel dans un délai d'un mois suivant une date d'exigibilité non honorée, à l'issue d'une phase de recouvrement amiable d'une durée raisonnable dont il peut avoir à justifier, le Syndic sera tenu de poursuivre le recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit sans autorisation particulière de l'Assemblée générale.

Ces dispositions sont applicables tant pour les charges communes que pour les provisions et appels de fonds exigibles.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat des copropriétaires, lequel pourra en conséquence exiger leur entière exécution de n'importe lequel des co-indivisaires, des héritiers, des usufruitiers / nu-propriétaires et cela tant que ceux-ci n'auront pas signifié la désignation d'un mandataire commun selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il en est de même en ce qui concerne les représentants d'un copropriétaire (personne physique ou morale).

La liquidation du compte de chaque copropriétaire sera faite à la fin de chaque exercice selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Sauf dispositions contraires décidées par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale, l'exercice sera annuel, du 1^{er} juillet au 30 juin.

F. Fonds de réserve

Article 37

Un fonds de réserve ou de garantie, dit fonds de roulement, est obligatoirement constitué. Ses montant, actualisation, gestion et placement seront déterminés par l'Assemblée générale.

Chaque copropriétaire y contribue à due proportion de ses tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires, à l'exception du Syndicat des copropriétaires qui en est exempté en tant que copropriétaire de parties privatives le cas échéant.

Le syndic calculera à chaque nouveau budget prévisionnel l'actualisation nécessaire qu'il soumettra à la décision de l'Assemblée générale.

G. Privilège

Article 38

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du Syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1 bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2102-1 du Code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

CHAPITRE VI - SERVICE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A. Entretien

Article 39

Le service général de l'ensemble immobilier et de chaque bâtiment en dépendant est assuré par un gardien, logé comme indiqué à l'article 14 5), dont les tâches sont définies par le Syndicat et mises en œuvre par le Syndic selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que la convention collective applicable.

B. Courrier

Article 40

Dans les entrées de chaque bâtiment A, B et C sera prévue une série de boîtes aux lettres de modèle identique, correspondant à chaque appartement avec indication du nom et de l'étage et ce aux frais de chaque copropriétaire.

C. Chauffage et eau chaude sanitaire

Article 41

Le Syndic veillera au bon fonctionnement et à l'entretien de l'installation. Il procédera à la passation, soit de contrat d'entretien et de fournitures soit aux commandes de fournitures et engagement de personnel spécialisé.

Enfin et d'une manière générale, le Syndic prendra toutes mesures utiles et nécessaires pour l'entretien et le fonctionnement des différents services de l'ensemble Immobilier.

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES - SYNDIC

A. Syndicat des copropriétaires

Article 42

Les différents propriétaires de l'ensemble immobilier se trouvent former obligatoirement et de plein droit sans exception ni réserve un Syndicat pour toute la gestion correspondante, et ce dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ce Syndicat est dénommé **Syndicat des copropriétaires Le Petit Luxembourg**, à Bourg-la-Reine, son siège est situé dans les locaux du Syndic.

Ses attributions ainsi que sa représentativité sont celles figurant dans les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il peut revêtir la forme coopérative.

La création de syndicats secondaires est possible dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le présent règlement sera alors amendé en tant que de besoin et tous les frais liés à cette création incomberont au(x) syndicat(s) secondaire(s) ainsi créé(s). En aucun cas l'existence de syndicats secondaires ne peut emporter dissolution du Syndicat principal en charge de l'ensemble immobilier.

Article 43

Les pouvoirs du Syndicat sont ceux que lui confèrent les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, y compris pour toute modification du présent règlement qui s'avérerait nécessaire ou souhaitable.

B. Assemblée générale

I Composition

Article 44

La composition de l'Assemblée générale des copropriétaires sera celle prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Celles-ci s'imposeront de même aux copropriétaires qui entendent s'y faire représenter.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter ; faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner 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.

II Convocation

Article 45

Les convocations aux assemblées générales seront faites dans les formes et délais imposés par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il en sera de même en cas de carence du Syndic.

Sauf disposition législative ou réglementaire plus contraignante, il sera tenu une assemblée générale des copropriétaires une fois l'an, dans les six mois au plus après la clôture de chaque exercice tel que défini à l'article 36.

III Ordre du jour

Article 46

L'ordre du jour sera établi dans les formes et délais imposés par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur par le responsable ainsi désigné.

Si aucune disposition législative ou réglementaire ne s'y oppose, le Syndic établira l'ordre du jour en accord avec le Président du Conseil syndical en exercice. Sauf disposition législative ou réglementaire particulière, le Syndic n'a pas à juger du bien-fondé d'une inscription à l'ordre du jour demandée par le Président du Conseil syndical en exercice.

Ceci ne fait pas obstacle au droit conféré par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur aux copropriétaires qui auraient à faire valoir l'inscription de point(s) particulier(s) à l'ordre du jour selon les modalités correspondantes.

IV Élection du bureau - Feuille de présence

Article 47

Au début de chaque assemblée générale le président de séance sera désigné selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée générale ; dans ce cas, le président fera procéder à la désignation du secrétaire de séance selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale, ou à défaut selon les mêmes modalités que celles applicables pour la désignation du président de séance. Son rôle est d'assurer le secrétariat de l'Assemblée générale et d'en rédiger le compte-rendu.

Ensuite, le président fera procéder à la désignation de deux scrutateurs parmi les personnes présentes selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale, ou à défaut selon les mêmes modalités que celles applicables pour la désignation du président de séance. Leur rôle est d'assister le Président dans l'animation des débats et le dépouillement des votes et de certifier la feuille de présence. Si un seul ou aucun scrutateur n'a pu être désigné, l'assemblée peut se poursuivre valablement, sauf disposition législative ou réglementaire contraire.

Le président déclare la séance ouverte et fait voter les questions portées à l'ordre du jour selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Sauf disposition législative ou réglementaire particulière ou si certaines questions en conditionnent d'autres, il n'est pas tenu de suivre un ordre particulier.

Les feuilles de présence sont tenues et archivées selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

V Calcul des voix - Votes

Article 48

Le nombre de voix par copropriétaire, la limitation éventuelle du cumul des voix, les formes des votes et les calculs des voix seront définis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Lorsque la charge de dépenses d'entretien ou de fonctionnement n'est répartie qu'entre certains copropriétaires (charges communes aux copropriétaires d'un bâtiment notamment), seuls prennent part au vote les copropriétaires concernés par ces dépenses, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.

VI Quorums de majorité

Article 49

Les quorums éventuellement requis pour la représentativité d'une assemblée générale et ceux requis pour l'obtention de la majorité nécessaire à l'adoption de résolutions sont ceux qui sont prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

VII Procès-verbaux – Registres – Significations – Publication

Article 50

Les délibérations de l'Assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal établi par le secrétaire de séance et contresigné, à la fin de la séance, par le président de séance et les scrutateurs, selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

La signification et l'archivage du procès-verbal se feront selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'assemblée générale correspondante.

Selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, les décisions de l'Assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires, tant qu'elles ne sont pas annulées par voie de justice.

C. Syndic

I Nomination

Article 51

Le Syndic est nommé dans les formes et pour une durée fixée par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale. Par syndic on entend syndic professionnel ou non professionnel.

Sa révocation ou son remplacement sera décidé par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

En cas d'empêchement ou de carence à exercer les droits et actions du Syndicat, dûment constaté, le Président du Conseil syndical convoquera de lui-même dans l'urgence une assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur afin de désigner un syndic pour remplacer celui empêché ou défaillant. À défaut, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur seront appliquées en vue de la désignation d'un administrateur provisoire.

II Fonctions

Article 52

Le Syndic est le représentant du Syndicat : ses fonctions et obligations sont celles définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III Pouvoirs

Articles 53

Les pouvoirs du Syndic sont ceux que lui confèrent les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. L'Assemblée générale peut toutefois lui confier des pouvoirs supplémentaires.

IV Délégation

Article 54

Le Syndic ne peut déléguer ses pouvoirs qu'en vertu de dispositions législatives et réglementaires en vigueur qui le prévoient et dans les formes ainsi prévues.

V Réparations

Article 55

Le Syndic fait effectuer toutes réparations selon les décisions de l'Assemblée générale ou en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment en cas d'urgence.

VI Comptabilité

Article 56

Le Syndic tient la comptabilité du Syndicat selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur qui s'appliquent également pour la vérification et l'approbation des comptes par l'Assemblée générale.

Ladite comptabilité doit être accessible sur simple demande aux membres du Conseil syndical et selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à tout copropriétaire.

D. Conseil syndical

Article 57

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'Assemblée générale désignera un conseil syndical dont les prérogatives sont définies de la même manière.

Il est souhaitable qu'au moins un copropriétaire par bâtiment siège au Conseil syndical.

Le Conseil syndical sera composé d'au plus huit membres. Il élit son président. Ce dernier réunit les membres du Conseil une fois par mois au moins et à chaque fois que nécessaire. Au moins la moitié des membres doit être présente si une décision doit être votée et en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

En tant que de besoin, le Conseil syndical peut désigner en son sein un bureau, composé du Président, d'un vice-président pouvant le remplacer en cas d'empêchement et d'un secrétaire dont le rôle est d'assurer les fonctions administratives dudit Conseil.

Le Conseil syndical rend compte de sa mission, chaque année à l'Assemblée générale.

Le Président du Conseil syndical joindra à la convocation de chaque assemblée générale un document dans lequel il donnera l'avis du Conseil sur les points portés à l'ordre du jour.

Les fonctions de conseiller syndical ne sont pas rémunérées mais le Syndic est tenu de payer les dépenses liées aux fonctions exercées et visées par le Président du Conseil syndical. Ces dépenses constituent des charges communes à l'ensemble des copropriétaires. Sont notamment visés les frais de réunion, de communication, de conseils demandés à des techniciens par exemple.

CHAPITRE VIII - SÉCURITÉ - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

A. Assurances

Article 58

I Généralités

L'ensemble immobilier sera assuré en totalité ainsi que les immeubles par destination pour le compte du Syndicat au moyen d'une assurance contractée auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables.

Les risques assurés comprendront notamment l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les orages et tempêtes, les tremblements de terre, les véhicules de toute nature et plus généralement tous dégâts raisonnablement assurables.

De même seront assurés les pertes de jouissance, les recours des locataires et des voisins contre le Syndicat.

La responsabilité du Syndicat sera également assurée, pour les dommages et préjudices de toute nature causés au tiers tant du fait de l'ensemble immobilier lui-même que du fait du Gardien ou des membres du Conseil syndical dans l'exercice de leurs fonctions.

Toutes autres dispositions législatives et réglementaires applicables seront appliquées de plein droit par le Syndic, responsable de la passation des contrats d'assurance comme indiqué. Les contrats devront inclure des clauses d'indexation afin que la valeur des biens assurés puisse toujours permettre leur reconstruction le cas échéant.

L'assurance du syndic professionnel est visée par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur qui la concerne particulièrement et est indépendante de celle du Syndicat.

II Paiement des primes

Article 59

Sauf l'effet de ce qui est dit à l'item 1 de l'article 35, les primes des assurances pour le compte du Syndicat telles que susmentionnées seront comprises dans les charges générales communes à tous les copropriétaires. Il en sera de même pour l'assurance responsabilité que contractera un syndic non professionnel désigné par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

III Assurances complémentaires

Article 60

L'existence d'une assurance au profit du Syndicat ne dispense nullement chaque copropriétaire ou chaque occupant de l'ensemble immobilier à quelque titre que ce soit de s'assurer personnellement contre les risques non pris en compte par le Syndicat à titre collectif.

Tout contrat d'assurance contracté ainsi individuellement n'emporte pas la présomption d'une insuffisance d'assurance de l'ensemble immobilier pour le compte du Syndicat.

En cas de pluralité de contrats assurant un même risque, en cas de sinistre les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment dudit sinistre seront applicables.

Il appartient en outre à chaque copropriétaire de faire son affaire personnelle de l'assurance exigible des locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses lots selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur de manière à ce que le Syndicat ne soit jamais inquiété à ce titre. Cette assurance sera suffisante pour les risques locatifs et tous recours.

IV Assurance mobilière et risques

Article 61

Comme il est dit à l'article précédent, l'assurance au profit du Syndicat ne couvre pas les dégâts que pourraient subir les biens meubles et les embellissements de chacun des lots privatifs. Chaque copropriétaire ou chaque occupant de l'ensemble immobilier à quelque titre que ce soit est tenu de s'assurer personnellement contre ces risques non pris en compte par le Syndicat à titre collectif, ainsi que contre le recours des voisins.

Le Gardien est tenu de contracter une assurance identique pour tous les faits qui pourraient survenir en dehors de l'exercice de ses fonctions.

B. Remise en état et reconstruction en cas de sinistre

Article 62

Pour toutes les opérations relatives aux sinistres, le Syndic, agissant pour le compte de qui il appartiendra, représentera le Syndicat et les copropriétaires.

Il lui appartiendra d'appliquer et de faire appliquer toutes les dispositions contractuelles applicables avec les assureurs concernés, selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment dudit sinistre, notamment les formalités liées aux mesures d'urgence, déclarations, expertises, remise en état et indemnisations.

Deux cas sont à considérer selon l'importance du sinistre.

Premier cas : remise en état

Il n'y a pas de travaux à envisager.

Dans ce cas, la remise en état aura lieu sans délai à la diligence du Syndic qui affectera alors les indemnités à cet effet. En cas d'insuffisance, le manque sera réclamé aux copropriétaires selon leurs droits applicables à l'ensemble immobilier ou au bâtiment selon le cas, sans préjudice des recours à exercer.

Deuxième cas : reconstruction et remise en état

Des travaux de reconstruction sont nécessaires avant la remise en état nécessaire afin de rétablir en jouissance et en revenus les copropriétaires sinistrés, dans des conditions équivalentes à celles prévalant avant le sinistre.

Dans ce cas, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur seront appliquées.

C. Créanciers hypothécaires

Article 63

De convention expresse et par dérogation à l'article 35 de la loi du treize juillet mille neuf cent trente, les créanciers hypothécaires ou privilégiés de l'un ou de plusieurs propriétaires ne pourront exercer leurs droits sur les indemnités d'assurances que dans la mesure où elles ne seraient pas employées à la reconstruction.

Cette clause sera mentionnée dans les polices à diligence du Syndic et les compagnies d'assurances prendront l'engagement formel de porter cette clause à la connaissance des créanciers privilégiés ou hypothécaires qui leur signifieraient des oppositions, et ce, dès réception de celles-ci.

De plus, cette clause sera rappelée dans tous les actes contenant hypothèques et dans tous les actes de procédure susceptibles de conférer hypothèque sur des parties privatives des immeubles à la diligence des débiteurs intéressés, à peine de tous dommages intérêts envers leurs copropriétaires.

CHAPITRE IX - ARBITRAGE - OBLIGATION D'EXECUTION - ÉLECTION DE DOMICILE

A. Arbitrage

Article 64

Tous désaccords, contestations et conflits concernant l'application du présent règlement qui ne pourraient être résolus à l'amiable seront portés devant les juridictions compétentes. Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, le tribunal compétent est celui dont dépend le lieu de l'ensemble immobilier.

B. Obligation d'exécution

Article 65

Tout possesseur d'un lot de l'ensemble immobilier sera tenu à l'exécution du présent règlement de copropriété et pourra s'en faire délivrer une expédition ou un extrait à ses frais.

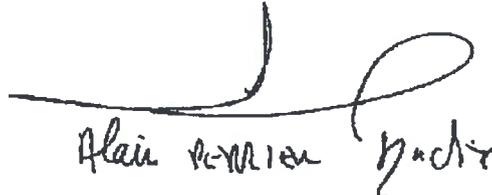
C. Élection de domicile

Article 66

Tout copropriétaire est tenu de faire connaître au Syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine. En cas de carence, le copropriétaire en supportera seul les conséquences ; en outre, s'il n'a pas satisfait aux obligations régulièrement mises à sa charge, il pourra être recherché, et ce par tout moyen dont il supportera la charge.

Règlement certifié conforme à l'original
et au procès-verbal de l'assemblée générale
du 25/11/2005 ayant décidé sa
modification.

Fait à Bourg la Reine
le 24 mars 2006


Alain Perrin Syndic

AP SYNDIC
Bâtiment A2
42, avenue du Général Leclerc
92340 BOURG LA REINE
Tél. : 01 46 65 35 56

Annexé à la minute
d'un acte reçu ce jour
par le notaire associé soussigné.

Syndicat des copropriétaires de la Résidence
LE PETIT LUXEMBOURG
42 avenue du Général Leclerc
92340 BOURG LA REINE

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU VENDREDI 18 NOVEMBRE 2005

L'an deux mille cinq et le vendredi 18 novembre à dix-huit heures trente,
Les copropriétaires de la Résidence LE PETIT LUXEMBOURG, sise au :
42 avenue du Général Leclerc à Bourg la Reine (92340)

Se sont réunis en assemblée générale au 3, square Colbert, Villa Angelica, à Bourg la Reine (92340)
Sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic en exercice, M. PERRIER Alain (AP Syndic),
syndic non professionnel.

Note : les majorités de vote indiquées dans le présent procès-verbal renvoient aux articles correspondants de la loi n° 85-557 du
10 juillet 1985 modifiée.

DÉSIGNATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

a) L'Assemblée procède à la désignation du président de séance (majorité simple de l'article 24) :

Se présente : M. Christophe CHARTON

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

M. CHRISTOPHE CHARTON EST DONC DÉSIGNÉ PRÉSIDENT DE SÉANCE

b) L'Assemblée procède à la désignation du secrétaire de séance (majorité simple de l'article 24) :

Le Syndic en exercice, M. Alain PERRIER (AP Syndic), propose d'assurer cette fonction comme le
prévoit l'article 15 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, en précisant que l'Assemblée peut en
décider autrement.

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

M. ALAIN PERRIER (AP SYNDIC) EST DONC DÉSIGNÉ SECRÉTAIRE DE SÉANCE

c) L'Assemblée procède à la désignation de deux scrutateurs selon l'article 47 du règlement de copropriété
(majorité simple de l'article 24, par scrutateur) :

Se présente : Mme Armelle MOZZICONACCI

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Se présente : Mme Brigitte RIBOT

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

Mmes Armelle MOZZICONACCI et Brigitte RIBOT SONT DONC DÉSIGNÉES SCRUTATRICES DE SÉANCE

OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le Président déclare l'assemblée générale ouverte à : 18 H 55.

Il constate que les convocations pour la présente assemblée ont bien été adressées dans les délais réglementaires et que toutes les pièces et documents réglementaires ont bien été notifiés.

Il est vérifié les 26 pouvoirs présentés par les mandataires, notamment la signature du mandant dont l'absence entraîne la nullité. Aucun mandat n'est rejeté.

Les limites de cumul des pouvoirs par les mandataires sont vérifiées. Aucun mandataire ne dépasse les limites légales.

À l'issue de cette vérification, le Président certifie exacte la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et fait le décompte suivant :

	COPROPRIÉTAIRES	VOIX
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES :	80	9 921
PRÉSENTS et REPRÉSENTÉS :	56	7 489

Note 1 : le total des voix du Syndicat n'est pas de 10 000 car ce dernier possède des parties privatives de la copropriété et la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (art. 16) précise que le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Note 2 : Il s'agit du décompte certifié au moment de l'ouverture de la séance.

COPROPRIÉTAIRES ABSENTS ET NON VALABLEMENT REPRÉSENTÉS

Les copropriétaires dont les noms suivent n'ont participé à aucun vote :

AUBERTIER Jérôme	128	AURIBAUT Francine	132	BARNAY Simon	109
BENCHERIF Mokrane	120	BRINDEL Christiane	100	CHAMPOUILLON	9
FERRAND Monique	82	FONFROIDE DE LAFON	31	GILLE Frédérique	49
HANNEZO Michel	155	LANGUET Philippe	32	LEAUTEY Yolande	129
MAHÉ D'ESSERTAUX Béatrice	127	MOÏSAN Jean-Yves	143	MORLOT Christiane	117
NUNES DA SILVA Henrique	77	PÉRALTA Raymond	84	PERCEVAL Marie-Laure	126
ROSSIGNOL Jean-Michel	12	RUBEN Pedro	157	SUZAN Thérèse	84
TORDEUX Christophe	84				

Total des voix absentes et non représentées : 2 087

Total des copropriétaires absents et non représentés : 22

Arrivée de Mmes INAUDI et NATOUR à 19H20 pour la résolution n°3

Départ du mandataire de M. Mme LOPES à 20H30 avant la résolution n° 11

Le Président appelle l'ordre du jour :

ADMINISTRATION ET GESTION

1. Compte-rendu du Conseil syndical
2. Examen et approbations des comptes
3. Cultus donné au Syndic
4. Désignation du Syndic
5. Désignation des conseillers syndicaux
6. Actualisation du budget 2005/2006
7. Fixation du budget 2006/2007
8. Montants de consultation du Conseil syndical et de mise en concurrence
9. Actualisation du fonds de réserve
10. Placement des liquidités du Syndicat
11. Apurement des comptes en attente
12. Modifications du règlement de copropriété
13. Suppression du paiement d'une mutuelle santé à la gardienne
14. Régularisations d'autorisations
15. Rétrocession du parking au droit de l'avenue du Général Leclerc
16. Procédures judiciaires à engager
17. Contrat d'entretien des toitures-terrasses

TRAVAUX ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

18. Chauffage : réfection de conduites enterrées
19. Chauffage : travaux en chaufferie
20. Chauffage : actualisation des tantièmes de charges
21. Amiante : mesure d'empoussièrément
22. Remplacement des boîtes aux lettres
23. Remplacement du portail Est du garage du bâtiment A
24. Remplacement d'une grille de soupirail du bâtiment C
25. Travaux divers de maçonnerie
26. Aménagement des locaux communs des sous-sols
27. Réfection des installations électriques des sous-sols
28. Sécurité incendie : détecteurs de fumée
29. Réfection des interphones & sonnettes
30. Réfection des installations de réception de télévision hertzienne
31. Ramonage des conduits de ventilation
32. Entretien et réfection des espaces verts
33. Arrosage intégré automatique des espaces verts
34. Travaux de plomberie et matériel d'arrosage

POINTS PARTICULIERS SANS VOTE

ADMINISTRATION ET GESTION

1. Compte-rendu du Conseil syndical

Au nom du Conseil syndical et conformément à l'article 22 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié, le Président présente le compte-rendu du Conseil syndical, notifié en même temps que la convocation, portant sur l'exécution de la mission du Conseil syndical pendant l'année écoulée.

L'ASSEMBLÉE PREND ACTE DE CE COMPTE-RENDU

2. Examen et approbations des comptes

Le Président et le Syndic présentent les comptes, notifiés avec la convocation, visant la période du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2005, sachant que ceux-ci ont été tenus du 1^{er} juillet 2004 au 10 décembre 2004 par le précédent syndic, Foncia La Gestion Immobilière. Ils précisent la notion de contrôle des comptes et répondent aux questions posées.

Le Syndic indique que le fait d'avoir un excédent comptable (provisions supérieures aux charges constatées) est nouveau pour Le Petit Luxembourg. Il explique la raison de la proposition d'affectation de cet excédent sur l'exercice suivant qui conduira en fait à actualiser ce dernier sans augmenter les provisions restant à appeler et décrit sa transcription comptable dans les comptes individuels de chaque copropriétaire.

Le Syndic attire l'attention sur le fait que l'excédent global ne signifie pas que chaque copropriétaire doit s'attendre à voir son compte personnel en excédent : si le solde moyen des comptes individuels (hors retards de paiements) sera voisin de 45 €, certains copropriétaires seront créditeurs ou débiteurs de plusieurs centaines d'euros, voire davantage, en fonction de régularisations des consommations individuelles d'eau par exemple.

Certains copropriétaires précisent vouloir être avertis à l'avance du jour où le Conseil syndical contrôle les comptes et l'Assemblée générale amende le projet de résolution en conséquence.

Résolution(s)

- a) L'Assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic arrêtés à la date du 30/06/2005, avec la réserve suivante :

Elle mandate spécialement AP Syndic (Alain PERRIER), aux fins d'obtenir toute clarification et tout redressement nécessaires des éléments transmis par l'ancien syndic Foncia La Gestion Immobilière en ce qui concerne le montant des vacations et photocopies, les commissions de compte bancaire BNP, le contrat d'entretien AF Fermeture, le dégorgement de la colonne d'eau

du 09/08/2004, les frais de retard facturés par GDF et les honoraires des travaux de ravalement (points figurant dans les documents comptables) ainsi que l'indemnité d'assurance du 18/10/2004 relative au bris d'une vitre de la loge et le remboursement du reliquat de l'avance de l'ancien contrat GDF (points hors documents comptables).

L'Assemblée générale décide souverainement que cette réserve, portant sur la clarification des points énoncés, ne fait pas obstacle à l'exigibilité des quotes-parts de chaque copropriétaire telles qu'elles résultent de l'ensemble des comptes présentés, attendu que cette réserve ne remet en cause ni le résultat bénéficiaire de l'exercice d'une part ni les imputations résultant des compteurs individuels d'autre part.

Majorité simple de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136		
-------------------	-----	--	--

S'ABSTIENNENT :

ROZES Stéphane	219		
----------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	219	Voix présentes et repr :	7 489
Copopr. contre :	1	Copopr. abstentions :	1	Copopr. présents et repr :	56

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 134	Copopr. pour :	54
CETTE RÉSOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

- b) L'Assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'affecter l'excédent du compte de gestion de charges courantes de 2 780,99 € sur le budget de l'exercice suivant, du 1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006.

Majorité simple de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136		
-------------------	-----	--	--

S'ABSTIENNENT :

ROZES Stéphane	219		
----------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	219	Voix présentes et repr :	7 489
Copopr. contre :	1	Copopr. abstentions :	1	Copopr. présents et repr :	56

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 134	Copopr. pour :	54
CETTE RÉSOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

- c) L'Assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'affecter l'excédent du compte de gestion de travaux et opérations exceptionnelles de 174 805,11 € sur l'exercice suivant, du 1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006.

Majorité simple de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136		
-------------------	-----	--	--

S'ABSTIENNENT :

ROZES Stéphane	219		
----------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	219	Voix présentes et repr :	7 489
Copopr. contre :	1	Copopr. abstentions :	1	Copopr. présents et repr :	56

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 134	Copopr. pour :	54
CETTE RÉSOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

- d) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 18-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide que la consultation des pièces justificatives des charges de copropriété par tous les copropriétaires pourra se faire le jour où ledit Conseil examine les comptes du Syndic, à charge des copropriétaires intéressés de se faire connaître en temps utile auprès du Président du Conseil syndical, le Syndic en ayant averti préalablement les copropriétaires.

Majorité simple de l'article 24

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

3. Qultus donné au Syndic

Le Syndic précise qu'il rend compte à l'Assemblée de l'ensemble de sa gestion en tant que mandataire du Syndicat des copropriétaires et précise en particulier les points suivants :

- La reprise de la fonction de syndic le 10 décembre 2004 dans des conditions très difficiles du fait de l'ancien syndic Foncia La Gestion Immobilière qui avait refusé de rendre les fonds su Syndicat.
- Le suivi des travaux de ravalement qui a abouti à leur réception le 18 novembre 2005 après l'obtention de l'achèvement des finitions, vérifications et gestes gracieux de l'entreprise (étanchéité des toitures-terrasses, plaques de la résidence, réfection partielle de l'appartement loge du Syndicat) ainsi que le respect du budget initialement voté.
- Le suivi et la diffusion du nouveau règlement de copropriété.
- Le suivi des travaux votés le 10 décembre 2004 (transformation des WC des sous-sols, écurage des canalisations, travaux en chaufferie).
- La non utilisation du budget voté le 10 décembre 2004 pour des actions en justice et l'obtention de résultats positifs (expulsion au printemps 2006 de la personne occupant une resserre au sous-sol du bâtiment B décidée par le préfet en application d'une décision de justice obtenue de la copropriétaire concernée ; respect global – restant à finaliser – du protocole signé avec le promoteur EFIDIS ayant construit la résidence Cécile Vallet jouxtant le bâtiment A).
- Les relevés des compteurs divisionnaires d'eau en complément de ceux effectués par le technicien de l'entreprise en charge des relevés afin de permettre un meilleur suivi des consommations et facturations privatives ainsi que les actions pour améliorer les prestations de l'entreprise.
- Les autres actions principales de gestion sont rapportées dans les autres points de l'ordre du jour.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des actions de gestion présentées, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de délivrer quitus à AP Syndic (Alain PERRIER) pour sa gestion écoulée.

Majorité simple de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BASSANO Irène	130	BERGER BORDES Marcel	100
BERNIER Elisabeth	136	LEE CHUL CHONG	149	SOULAT Claude	174
TREDANIEL Pascale	159				

S'ABSTIENNENT :

GALLANT Axel	139	LE BOT DUPART Florent	157	NARCY Claire	127
ROZES Stéphane	219				

TOTALISATION :

Voix contre :	880	Voix abstentions :	641	Voix présentes et repr :	7 834
Copopr. contre :	7	Copopr. abstentions :	4	Copopr. présents et repr :	55

RÉSULTAT :

Voix pour :	6 213	Copopr. pour :	47
-------------	-------	----------------	----

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

4. Désignation du Syndic

Le Syndic présente son contrat pour la période à venir et répond aux questions posées.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir examiné le contrat de syndic joint à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, désigne en qualité de Syndic M. Alain PERRIER (AP Syndic), selon les termes dudit contrat, jusqu'au 28 février 2007 au plus tard, sachant que l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 30 juin 2006 et à désigner le syndic pour la période postérieure à la date de cette assemblée devra avoir été régulièrement convoquée au plus tard pour le 31 décembre 2006.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BERNIER Elisabeth	136	LEE CHUL CHONG	149
SOULAT Claude	174	TREDANIEL Pascale	159		

S'ABSTIENNENT :

LE BOT DUPART Florent	157				
-----------------------	-----	--	--	--	--

TOTALISATION :

Voix contre :	750	Voix abstentions :	157	Voix présentes et repr :	7 834
Coprop. contre :	5	Coprop. abstentions :	1	Coprop. présents et repr :	58

RÉSULTAT :	Voix pour :	6 827	Coprop. pour :	52
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE				

5. Désignation des conseillers syndicaux

a) Se présente : M. Christophe CHARTON

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : BARTHÉLÉMY Jacqueline (132), BERNIER Elisabeth (136), LEE CHUL CHONG (149), SOULAT Claude (174), TREDANIEL Pascale (159), soit 5 copropriétaires pour 750 voix

S'abstiennent : 0

M. Christophe CHARTON EST DONC DÉSIGNÉ CONSEILLER SYNDICAL

b) Se présente : Mme Armelle MOZZICONACCI

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : BERNIER Elisabeth (136) soit 1 copropriétaire pour 136 voix

S'abstiennent : BARTHÉLÉMY Jacqueline (132), LEE CHUL CHONG (149), SOULAT Claude (174), TREDANIEL Pascale (159), soit 4 copropriétaires pour 614 voix

Mme Armelle MOZZICONACCI EST DONC DÉSIGNÉE CONSEILLÈRE SYNDICALE

c) Se présente : M. Jean-Marie SCHMIDER

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : BERNIER Elisabeth (136) soit 1 copropriétaire pour 136 voix

S'abstiennent : 0

M. Jean-Marie SCHMIDER EST DONC DÉSIGNÉ CONSEILLER SYNDICAL

d) Se présente : M. Jean-Louis TANCHOUX

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

M. Jean-Louis TANCHOUX EST DONC DÉSIGNÉ CONSEILLER SYNDICAL

- e) L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que les conseillers syndicaux susnommés forment le Conseil syndical à dater de ce jour et ce jusqu'au 28 février 2007 au plus tard. Ledit Conseil se réunira avant le 20 décembre 2005 pour élire son président et ce dernier signifiera sans délai au Syndic les noms des membres du Bureau tel que défini à l'article 57 du Règlement de copropriété.

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE

6. Actualisation du budget 2005/2006

Le Président et le Syndic expliquent que l'excédent comptable de l'exercice écoulé doit être soldé.

Le Syndic souligne l'envolée réelle des prix du gaz pour les copropriétaires derrière la présentation quelque peu optimiste des media. Il indique que le contrat souscrit avec GDF au 1^{er} janvier 2005 (Provalys) limite les augmentations au niveau des particuliers (B1) et se montre donc protecteur.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de porter le budget de l'exercice du 1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006 à la somme de 194 781 € par ajout de l'excédent de l'exercice 2004/2005 de 2 780,99 €, sans modifier le calcul des provisions dues qui resteront calculées sur le montant initial de 192 000 €.

Majorité relative de l'article 24

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

7. Fixation du budget 2006/2007

Le Président et le Syndic détaillent le budget prévisionnel 2006/2007.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de fixer le budget de l'exercice du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007 à la somme de 204 000 €, répartis globalement en 149 000 € au titre des charges générales et 55 000 € au titre des charges de chauffage.

Majorité relative de l'article 24

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

8. Montants de consultation du Conseil syndical et de mise en concurrence

L'Assemblée générale souhaite conserver le seuil de mise en concurrence à 2 500 € et amende le projet de résolution en conséquence. Le Syndic explique la notion réglementaire de mise en concurrence et de durée des décisions prises.

Résolution(s)

- a) Hors cas d'urgence prévu par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, l'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical est obligatoire à la somme de 500 € TTC.

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE

- b) Hors cas d'urgence prévu par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, l'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera effective à partir de la somme de 2 500 euros TTC.

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE

- c) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide que, conformément à l'article 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fourniture résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE

- d) L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que les dispositions votées ci-dessus annulent et remplacent toute disposition précédente traitant de seuils relatifs à la consultation du Conseil syndical et à la mise en concurrence et qu'elles resteront en vigueur tant que l'Assemblée générale n'en aura pas décidé autrement.

Majorité absolue de l'article 25

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE

9. Actualisation du fonds de réserve

Le Président et le Syndic expliquent que le fonds de réserve n'a pas été actualisé depuis des années et ne représente actuellement que 0,33/6 en moyenne du budget, soit un tiers de ce qu'il pourrait être. Ils proposent donc de le réactualiser, par paliers, rappelant que la quote-part du fonds est restituée au vendeur.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents comptables présentés, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide la réactualisation du fonds de garantie selon les modalités suivantes :

- Le fonds de réserve est porté à 1/6 du budget prévisionnel, soit 1/6 de 194 781 € (32 463,50 €)

- Chaque copropriétaire y contribue à due proportion de ses tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires, à l'exception du Syndicat des copropriétaires, en tant que propriétaire de parties privatives, qui en est exempté
- La différence entre le montant actualisé et le montant actuel (tiré des éléments comptables de l'ancien syndic) sera exigible des copropriétaires par tranches : 20 % le 1^{er} décembre 2005, 10 % le 1^{er} février 2006, 10 % le 1^{er} mars 2006, 20 % le 1^{er} mai 2006, 20 % le 1^{er} juin 2006 et 20 % le 1^{er} septembre 2006
- Le syndic calculera à chaque nouveau budget l'actualisation nécessaire qu'il soumettra à la décision de l'Assemblée générale, sachant que la première actualisation n'interviendra qu'avec le budget prévisionnel 2007/2008
- En cas de mutation, le Syndic demandera au notaire en charge de l'acte la reconstitution du fonds de réserve à l'acquéreur puis remboursera sans délai le vendeur afin de ne pas diminuer le fonds de réserve

Majorité relative de l'article 24**VOTENT CONTRE :**

AUDIFFREN Mireille	123	BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70
BERNIER Elisabeth	136	LARNICOL Harvé	145		

TOTALISATION :

Voix contre :	574	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 834
Coprop. contre :	5	Coprop. abstentions :	0	Coprop. présents et repr :	58

RÉSULTAT :	Voix pour :	7 260	Coprop. pour :	53
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE				

10. Placement des liquidités du Syndicat

Le Syndic explique qu'il revient à l'Assemblée de décider des modalités et de l'affectation des produits de placement des sommes disponibles, élément nouveau pour Le Petit Luxembourg par rapport à la gestion d'un syndic professionnel. Le Président en propose l'affectation au fonds de réserve.

Résolution(s)

- a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide que la gestion de la trésorerie du Syndicat par le Syndic doit conduire à une balance positive entre les Intérêts perçus et les frais de tenue de compte, hors impondérables qu'il appartiendrait au Syndic de justifier.

Majorité relative de l'article 24

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

- b) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide que les intérêts perçus viendront alimenter le fonds de réserve et seront donc répartis selon la quote-part de chaque copropriétaire au dit fonds. Tout excédent par rapport au montant maximum dudit fonds donnerait lieu à remboursement aux copropriétaires sur leurs comptes de charges individuels. L'actualisation annuelle dudit fonds en fonction du budget prévisionnel tiendra compte de cette affectation des intérêts.

Majorité relative de l'article 24

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

11. Apurement des comptes en attente

Le Président et le Syndic expliquent l'origine des comptes d'attente ouverts lors d'anciennes mutations, quand il était possible d'appeler des provisions au vendeur dans l'attente des arrêtés comptables de l'exercice en cours. Si cette pratique est interdite depuis le 1^{er} septembre 2004, il convient de solder ces comptes anciens. Le Syndic explique le résultat de ses démarches dans ce but et la nécessité de combler le montant considéré irrécupérable.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents comptables présentés, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de passer le déficit du compte des anciens copropriétaires et assimilés en charge exceptionnelle, exigible le 1^{er} décembre 2005 pour un montant de 1 703,83 € répartis selon les tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires.

L'Assemblée prend note que la balance de ce compte pourrait évoluer si des recettes ou des dépenses devaient intervenir.

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

AUDIFFREN Mireille	123	BENCHIKH Lehocine	121	BERNASCON Bayle	100
BERNASCON, Bayle	70	BERNIER Élisabeth	136	CHEVALIER Cyril	136
DUFFAUX Franck	155	GALLANT Axel	138	INAUDI Jean	163
LARNICOL Hervé	145	LE BOT DUPART Florent	157	MAUREL Jocelyne	108
NARCY Claire	127	NATOUR Brigitte	182	NGUYEN CONG TAM	151
PABOUDJIAN Jacqueline	127	PEREIRA Odete	84	ROZES Stéphane	219

S'ABSTIENNENT :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BASDEVANT Jean	193	CHAPUIS Pierre	152
DANJEAN Daniel	134	LEE CHUL CHONG	149	SOULAT Claude	174
TIXIER Geneviève	101	TREDANIEL Pascale	159		

TOTALISATION :

Voix contre : 2 442	Voix abstentions : 1 134	Voix présentes et repr : 7 694
Copropr. contre : 18	Copropr. abstentions : 8	Copropr. présents et repr : 57
RÉSULTAT :		
Voix pour : 4 118		Copropr. pour : 31
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

12. Modifications du règlement de copropriété

Le Président et le Syndic détaillent la raison, la nécessité et le contenu des modifications proposées.

Résolution(s)

- a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de remplacer l'article 36 comme indiqué :

La rédaction de l'article 36 (obligations de participer aux charges) :

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité, soit par lui-même soit par des locataires, n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes charges communes et spéciales.

Ces paiements doivent être effectués entre les mains du Syndic ou aux guichets de la banque qui aura été désignée par lui dans les formes et délais prescrits par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Passée le délai de quinze jours, le Syndic sera tenu d'en poursuivre le recouvrement par toutes voies de droit sans autorisation particulière de l'Assemblée générale.

Ces dispositions sont applicables tant pour les charges communes que pour les provisions et appels de fonds exigibles.

La liquidation du compte de chaque copropriétaire sera faite à la fin de chaque exercice selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Sauf dispositions contraires décidées par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale, l'exercice sera annuel, du 1^{er} juillet au 30 juin.

Est remplacée par :

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité, soit par lui-même soit par des locataires, n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes charges communes et spéciales.

Ces paiements doivent être effectués entre les mains du Syndic ou aux guichets de la banque qui aura été désignée par lui dans les formes et délais prescrits par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives aux intérêts de retard applicables, tout copropriétaire défaillant dans le paiement des sommes exigibles se verra appliquer, sans qu'il soit besoin d'un rappel ou d'une mise en demeure, une pénalité fixée à 0,03288 pour cent des sommes dues par jour de retard, le calcul étant fait par le Syndic (ce qui représente environ 1 % par mois). Cette pénalité au profit du Syndicat des copropriétaires et affectée au fonds de réserve ne pourra excéder le tiers de la somme due et ne sera pas appliquée au copropriétaire qui obtiendrait et respecterait un étalement de ses paiements.

Sans préjudice de ce qu'il est dit au paragraphe précédent, après un simple rappel dans un délai d'un mois suivant une date d'exigibilité non honorée, à l'issue d'une phase de recouvrement amiable d'une durée raisonnable dont il peut avoir à justifier, le Syndic sera tenu de poursuivre le recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit sans autorisation particulière de l'Assemblée générale.

Ces dispositions sont applicables tant pour les charges communes que pour les provisions et appels de fonds exigibles.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat des copropriétaires, lequel pourra en conséquence exiger leur entière exécution de n'importe lequel des co-indivisaires, des héritiers, des usufruitiers / nu-propriétaires et cela tant que ceux-ci n'auront pas signifié la désignation d'un mandataire commun selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il en est de même en ce qui concerne les représentants d'un copropriétaire (personne physique ou morale).

La liquidation du compte de chaque copropriétaire sera faite à la fin de chaque exercice selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Sauf dispositions contraires décidées par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale, l'exercice sera annuel, du 1^{er} juillet au 30 juin.

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	DUFFAUX Franck	155	GRATEAU Gilles	263
-------------------	-----	----------------	-----	----------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre :	554	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Coprop. contre :	3	Coprop. abstentions :	0	Coprop. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 140	Coprop. pour :	54
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE					

- b) L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe la date initiale de calcul des pénalités de retard décrites à la résolution ci-dessus au 18 novembre 2005.

Double majorité de l'article 26

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 28 EST ADOPTÉE

- c) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 48 comme indiqué :

La rédaction de l'article 48 (calcul des voix - votes) :

Le nombre de voix par copropriétaire, la limitation éventuelle du cumul des voix, les formes des votes et les calculs des voix seront définis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Est remplacée par :

Le nombre de voix par copropriétaire, la limitation éventuelle du cumul des voix, les formes des votes et les calculs des voix seront définis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Lorsque la charge de dépenses d'entretien ou de fonctionnement n'est répartie qu'entre certains copropriétaires (charges communes aux copropriétaires d'un bâtiment notamment), seuls prennent part au vote les copropriétaires concernés par ces dépenses, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.

Double majorité de l'article 26**VOTENT CONTRE :**

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copopr. contre :	1	Copopr. abstentions :	0	Copopr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :	Voix pour :	7 558	Copopr. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE				

- d) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 3 comme indiqué :

La rédaction des deux derniers alinéas de l'article 3 (entrée en vigueur – opposabilité – mutations) :

En cas de mutation de propriété, le vendeur et l'acquéreur supporteront à parts égales les honoraires éventuels du Syndic afférents à cette mutation.

Préalablement, le Syndic appellera au vendeur, en réponse au questionnaire du notaire chargé de la rédaction de l'acte, une avance équivalente au quart de la quote-part du budget provisionnel en cours pour les lots vendus. Cette avance spécifique est instituée pour couvrir le Syndicat de toute charge financière du fait de la mutation et est exigible au jour de la réception du questionnaire.

Est modifiée ainsi :

En cas de mutation de propriété, le vendeur et l'acquéreur supporteront à parts égales les honoraires éventuels du Syndic afférents à cette mutation. À cette occasion, afin de ne pas appauvrir le fonds de réserve prévu à l'article 37, le Syndic demandera au notaire en charge de l'acte la reconstitution du fonds de réserve à l'acquéreur puis en remboursera sans délai le vendeur.

Sauf dispositions législatives et réglementaires contraires en vigueur, le Syndic appellera préalablement au vendeur, en réponse au questionnaire du notaire chargé de la rédaction de l'acte, une avance équivalente au quart de la quote-part du budget provisionnel en cours pour les lots vendus. Cette avance spécifique est instituée pour couvrir le Syndicat de toute charge financière du fait de la mutation et est exigible au jour de la réception du questionnaire.

Double majorité de l'article 26**VOTENT CONTRE :**

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copopr. contre :	1	Copopr. abstentions :	0	Copopr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :	Voix pour :	7 558	Copopr. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE				

- e) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 37 comme indiqué :

La rédaction de l'article 37 (fonds de réserve) :

Un fonds de réserve ou de garantie, dit fonds de roulement est obligatoirement constitué par un versement proportionnel au droit de chaque copropriétaire et dont le montant, l'actualisation, la gestion et le placement seront déterminés par l'Assemblée générale.

Est remplacée par :

Un fonds de réserve ou de garantie, dit fonds de roulement, est obligatoirement constitué. Ses montant, actualisation, gestion et placement seront déterminés par l'Assemblée générale.

Chaque copropriétaire y contribue à due proportion de ses tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires, à l'exception du Syndicat des copropriétaires qui en est exempté en tant que copropriétaire de parties privatives le cas échéant.

Le syndic calculera à chaque nouveau budget prévisionnel l'actualisation nécessaire qu'il soumettra à la décision de l'Assemblée générale.

Double majorité de l'article 26**VOTENT CONTRE :**

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre : 136	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Copopr. contre : 1	Copopr. abstentions : 0	Copopr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 7 558	Copopr. pour : 56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE		

- f) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 19 comme indiqué :

La rédaction du dernier paragraphe de l'article 19 (G. plans) :

Au présent règlement de copropriété sont demeurés annexés les plans suivant après avoir été certifiés exacts par le soussigné :

1) plan des jardins ; [...]

Est modifiée ainsi :

Sont demeurées annexées au règlement de copropriété initial les pièces suivantes :

1) plan des jardins ; [...]

Double majorité de l'article 26**VOTENT CONTRE :**

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre : 136	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Copopr. contre : 1	Copopr. abstentions : 0	Copopr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 7 558	Copopr. pour : 56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE		

- g) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 14 comme indiqué :

La rédaction des paragraphes 2 et 10 de l'article 14 (parties communes à l'ensemble des copropriétaires) :

2) les parties collectives des différentes canalisations dont dépendent les canalisations particulières de chaque immeuble ;

10) les parties collectives des canalisations de chauffage d'où partent les canalisations particulières de chaque immeuble ;

Est remplacée par :

2) les parties maîtresses des différentes canalisations dont dépendent les canalisations particulières dans chaque immeuble ;

10) les parties maîtresses des canalisations de chauffage d'où partent les canalisations particulières dans chaque immeuble ;

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136		
-------------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Coprop. contre :	1	Coprop. abstentions :	0	Coprop. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 558	Coprop. pour :	58
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE					

h) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 15 comme indiqué :

La rédaction du paragraphe 7 de l'article 15 (parties plus spécialement communes entre les copropriétaires d'un bâtiment seulement) :

7) les canalisations de toute sorte, particulière à chaque immeuble, d'eau, de gaz, d'électricité, tout-à-l'égout, chauffage central, eaux usées, chutes des water-closets et installations y compris leurs scelllements, fixation et aménagement sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque bâtiment ou locaux affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci ;

Est remplacée par :

7) les canalisations de toute sorte, particulières à chaque immeuble, d'eau, de gaz, d'électricité, tout-à-l'égout, chauffage central, eaux usées, chutes des water-closets et installations, y compris leurs scelllements, fixations et aménagements, sauf toutefois d'une part les parties maîtresses de ces canalisations et d'autre part les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif ;

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136		
-------------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Coprop. contre :	1	Coprop. abstentions :	0	Coprop. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 558	Coprop. pour :	58
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE					

i) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 32 comme indiqué :

La rédaction des paragraphes 2 et 10 de l'article 32 (charges communes à l'ensemble des copropriétaires) :

2/ les dépenses d'entretien des parties collectives des différentes canalisations ;

10/ les frais d'entretien et de répartitions grosses ou menues s'appliquant aux canalisations maîtresses de chauffage ;

Est remplacée par :

2/ les dépenses d'entretien et de réparations grosses ou menues des parties maîtresses des différentes canalisations ;

10/ les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues s'appliquant aux canalisations maîtresses de chauffage ;

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136		
-------------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Coprop. contre :	1	Coprop. abstentions :	0	Coprop. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 558	Coprop. pour :	58
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE					

- j) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de modifier l'article 33 comme indiqué :

La rédaction du paragraphe 1 de l'article 33 (charges communes aux copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C) :

1/ les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations de toute nature, aux cloisons, sols et plafonds des entrées, vestibules, couloirs, escaliers, pellers et sous-sols, aux portes d'entrée et plus généralement à toute partie commune. Toutefois, sont exclues les parties intérieures des murs (pour les seules menues réparations), cloisons et plafonds d'un lot privatif, les canalisations et installations après compteur le cas échéant et en l'absence de compteur, notamment pour le chauffage central, les canalisations horizontales ainsi que les radiateurs ainsi reliés, qui sont des parties privatives ;

Est remplacée par :

1/ les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations de toute nature, aux cloisons, sols et plafonds des entrées, vestibules, couloirs, escaliers, pellers et sous-sols, aux portes d'entrée et plus généralement à toute partie commune.

Toutefois, sont exclues d'une part les parties intérieures des murs (pour les seules menues réparations), cloisons et plafonds d'un lot privatif et d'autre part les parties de canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif et les canalisations et installations après compteur le cas échéant et en l'absence de compteur, notamment pour le chauffage central, les canalisations horizontales et les radiateurs ainsi reliés, qui sont des parties privatives ainsi que les parties maîtresses des canalisations qui sont des parties communes à l'ensemble des copropriétaires ;

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136		
-------------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre : 136	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Copopr. contre : 1	Copopr. abstentions : 0	Copopr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE

- k) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'un budget maximum de 500 € pour le dépôt des modifications du règlement de copropriété (incluant le droit fixe de 125 €, le salaire du conservateur des hypothèques de 15 € et les honoraires du notaire), exigible au 1^{er} mars 2006 et réparti selon les tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires. L'Assemblée mandate spécialement à cet effet AP Syndic (Alain Perrier) pour mener à bien cette tâche, lui laissant le choix du notaire après avis du Conseil syndical.

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	138		
-------------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre : 138	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Copopr. contre : 1	Copopr. abstentions : 0	Copopr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE

- l) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide que le coût de distribution d'un exemplaire relié du règlement de copropriété complet à chaque copropriétaire par le Syndic peut s'effectuer au forfait unitaire de 15 € (valeur fin 2005) TTC, port éventuel inclus. Le suivi des mises à jour votées incombe au Syndic. La fourniture de quelques pages de correctifs ne sera pas facturée.

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	1	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :	Voix pour :	7 558	Copropr. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE				

13. Suppression du paiement d'une mutuelle santé à la gardienne

Le Président et le Syndic rappellent la genèse de la prise en compte de cette dépense personnelle par le Syndicat des copropriétaires en décembre 2003 et proposent, compte tenu de la récente création d'un fonds social par la nouvelle entité ABELIO ayant absorbé plusieurs caisses de retraite dont celle des gardiens et concierges, de ne plus mettre à la charge du Syndicat cette dépense.

Après un très vif débat et la précision sur la qualification de cette dépense aux yeux des organismes sociaux, le Président fait procéder au vote.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de supprimer la prise en charge de la mutuelle santé de la gardienne, Mme LOPES, telle que décidée le 18 décembre 2003. Elle mandate spécialement AP Syndic (Alain PERRIER) aux fins de présenter le dossier de demande d'aide sociale auprès de la caisse ABELIO par l'intermédiaire de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), pour autant que Mme LOPES en fasse la demande préalable par écrit.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BASDEVANT Jean	133	BASSANO frère	130
BERGER BORDES Marcel	100	BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70
BERNIER Elisabeth	136	BRINDEL Jane-Marise	180	BRONZE Roger	120
CHAPUIS Pierre	152	CHEVALIER Cyril	136	DANJEAN Daniel	134
DUFFAUX Franck	155	GALLANT Axel	138	GOOSSE Sébastien	158
GOOSSE Stéphane	111	INAUDI Jean	163	LARNICOL Hervé	145
LE BOT DUPART Florent	157	LEE CHUL CHONG	149	LES DEUX G	133
LONGUEVILLE Denis	178	MASSON Jean-Pierre	133	MAUREL Jocelyne	108
NARCY Claire	127	NATOUR Brigitte	182	NGUYEN CONG TAM	151
NUGIER Pierre	50	PABOUDJIAN Jacqueline	127	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119
PELLOUX Odette	138	PEREIRA Odete	84	PERROCHON Sébastien	133
PURCSI GOOSSE Frédéric	126	ROZES Stéphane	218	SÉMOLUÉ Jean	107
SOULAT Claude	174	TANCHOUX Jean-Louis	128	TIXIER Geneviève	101
TREDANIEL Pascale	159	VIDON Corinna	107		

S'ABSTIENNENT :

BENCHIKH Lehcine	121	CHARTON Christophe	127	CHRÉTIEN Claude	141
RIBOT François	147	SCHMIDER Jean-Marie	133		

TOTALISATION :

Voix contre :	5 481	Voix abstentions :	669	Voix présentes et repr :	7 684
Copropr. contre :	41	Copropr. abstentions :	6	Copropr. présents et repr :	67

RÉSULTAT :	Voix pour :	1 544	Copropr. pour :	11
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST REFUSÉE				

Le Syndic émet une réserve sur la procédure de paiement initiée par l'ancien syndic et précise qu'il sera donc fait stricte application de la résolution n° 24 votée le 18 décembre 2003 par l'Assemblée générale.

14. Régularisations d'autorisations

Le Président et le Syndic expliquent qu'il convient de régulariser les autorisations, tacites et/ou non données dans les formes requises ces dernières années, dont bénéficient certains copropriétaires ou leurs ayants droits, en toute bonne foi. Après un vif débat puis la décision de ne pas permettre de stationnement devant un portail, amendant en conséquence deux projets de résolution, le Président fait procéder aux votes.

Résolution(s)

- a) L'Assemblée générale, après avoir vu la photo de l'antenne, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, confirme autoriser à posteriori M. et Mme BENCHERIF à installer une antenne satellite sur la toiture-terrasse du bâtiment C1, étant entendu que le respect des contraintes techniques et administratives, l'entretien de l'installation selon les règles de l'art, la sauvegarde et la remise en état éventuelle des installations communes (telles que notamment la consistance et l'étanchéité de la toiture-terrasse, des souches de cheminée et des conduits d'aération) et la souscription d'une police d'assurance (couvrant les risques envers les tiers, le Syndicat des copropriétaires et l'ouvrage) sont à leur charge exclusive.

M. et Mme BENCHERIF resteront responsables vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant du seul fait de cette antenne et plus généralement feront en sorte que le Syndicat ne soit inquiété en rien à ce sujet. Ils devront transférer ces obligations en cas de mutation de propriété.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

LE BOT DUPART Florent	157	
-----------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	157	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	1	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :	Voix pour :	7 537	Copropr. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE				

- b) L'Assemblée générale, après avoir vu la photo de l'antenne, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'autoriser à posteriori Mme NATOUR BARROQUERE à installer une antenne satellite sur la toiture-terrasse du bâtiment C2, étant entendu que le respect des contraintes techniques et administratives, l'entretien de l'installation selon les règles de l'art, la sauvegarde et la remise en état éventuelle des installations communes (telles que notamment la consistance et l'étanchéité de la toiture-terrasse, des souches de cheminée et des conduits d'aération) et la souscription d'une police d'assurance (couvrant les risques envers les tiers, le Syndicat des copropriétaires et l'ouvrage) sont à sa charge exclusive.

Mme NATOUR BARROQUERE restera responsable vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant du seul fait de cette antenne et plus généralement fera en sorte que le Syndicat ne soit inquiété en rien à ce sujet. Elle devra transférer ces obligations en cas de mutation de propriété.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

LE BOT DUPART Florent	157	
-----------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	157	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	1	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :	Voix pour :	7 537	Copropr. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE				

- c) L'Assemblée générale, après avoir vu la photo de la fenêtre, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'autoriser à posteriori M. et Mme PERRIER à créer une petite fenêtre sur la portion de façade Ouest du bâtiment A2 donnant sur la toiture-terrasse du bâtiment A1, étant entendu que le respect des contraintes techniques et administratives, l'entretien en bon état ainsi que la prise en charge de tout problème d'étanchéité en particulier sont à leur charge exclusive.

M. et Mme PERRIER resteront responsables vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant du seul fait de cette fenêtre et plus généralement feront en sorte que le Syndicat ne soit inquiété en rien à ce sujet. Ils devront transférer ces obligations en cas de mutation de propriété.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70
BERNIER Elisabeth	136	GOOSSE Sébastien	158	GOOSSE Stéphane	111
INAUDI Jean	163	LARNICOL Hervé	145	LE BOT DUPART Florent	157
LEE CHUL CHONG	149	LONGUEVILLE Denis	178	PERROCHON Sébastien	133
PURCSI GOOSSE Frédéric	126	SOULAT Claude	174	TREDANIEL Pascale	159

S'ABSTIENNENT :

GALLANT Axel	138	NARGY Claire	127	NATOUR Brigitte	182
--------------	-----	--------------	-----	-----------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre : 2 089	Voix abstentions : 447	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 15	Coprop. abstentions : 3	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 5 158	Coprop. pour : 39
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE		

d) L'Assemblée générale, après avoir vu la photo de la configuration des lieux, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'autoriser à titre exceptionnel et dérogatoire M. Yan BERNIER à stationner une motocyclette lui appartenant en propre dans les parties communes du sous-sol du bâtiment C et plus précisément le long du mur parallèle aux entrées des garages et à la rue de Dineur. Ce droit est gratuit, précaire, personnel, non transmissible et pourra être révoqué par l'Assemblée générale sans justification particulière ni indemnité.

M. Yan BERNIER restera responsable vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant du seul fait de la présence de sa motocyclette et plus généralement fera en sorte que le Syndicat ne soit inquiété en rien à ce sujet, ce dernier ne prenant en charge aucune responsabilité de quelque nature en cas de dégradation ou vol notamment. La responsabilité de M. Yan BERNIER sera garantie par une société d'assurance et il fournira le numéro minéralogique de sa motocyclette au Syndic tandis qu'un marquage au sol à la peinture sera appliqué par AP Syndic (Alain PERRIER) pour délimiter l'emplacement ainsi autorisé.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

DUFFAUX Franck	155	GALLANT Axel	138	LE BOT DUPART Florent	157
LONGUEVILLE Denis	178	MAUREL Jocelyne	108	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119
ROZES Stéphane	219				

S'ABSTIENNENT :

CHAPUIS Pierre	152	NARGY Claire	127	NATOUR Brigitte	182
TANCHOUX Jean-Louis	128				

TOTALISATION :

Voix contre : 1 074	Voix abstentions : 589	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 7	Coprop. abstentions : 4	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 6 031	Coprop. pour : 48
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE		

e) L'Assemblée générale, après avoir vu la photo de la configuration des lieux, pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'autoriser à titre exceptionnel et dérogatoire M. Jérôme TOUILLET, en qualité de locataire de M. NUGIER, demandeur, à stationner une motocyclette lui appartenant en propre dans les parties communes du sous-sol du bâtiment C et plus précisément le long du mur parallèle aux entrées des garages et à la rue de Dineur. Ce droit est gratuit, précaire, personnel, non transmissible et pourra être révoqué par l'Assemblée générale sans justification particulière ni indemnité.

M. Jérôme TOUILLET restera responsable vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant du seul fait de la présence de sa motocyclette et plus généralement fera en sorte que le Syndicat ne soit inquiété en rien à ce sujet, ce dernier ne prenant en charge aucune responsabilité de quelque nature en cas de dégradation ou vol notamment. La responsabilité de M. Jérôme TOUILLET sera garantie par une société d'assurance et il fournira le numéro minéralogique de sa motocyclette au Syndic tandis qu'un marquage au sol à la peinture sera appliqué par AP Syndic (Alain PERRIER) pour délimiter l'emplacement ainsi autorisé.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

DUFFAUX Franck	155	GALLANT Axel	138	LE BOT DUPART Florent	157
LONGUEVILLE Denis	178	MAUREL Jocelyne	108	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119
ROZES Stéphane	219				

S'ABSTIENNENT :

CHAPUIS Pierre	152	NARCY Claire	127	TANCHOUX Jean-Louis	128
----------------	-----	--------------	-----	---------------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre : 1 074	Voix abstentions : 407	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 7	Coprop. abstentions : 3	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 6 213	Coprop. pour : 47
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE		

15. Rétrocession du parking au droit de l'avenue du Général Leclerc

Le Président et le Syndic détaillent la situation particulière de ce parking dont le Syndicat des copropriétaires est resté propriétaire alors même que l'arrêté du permis de construire prévoyait une rétrocession de celui-ci.

Ils précisent revenir sur cette rétrocession, massivement rejetée par l'Assemblée le 18 décembre 2003, en raison d'un accident survenu sur ce parking en septembre et porté à la connaissance des services techniques municipaux par la victime qui était tombée du fait du mauvais état d'entretien du parking. Après débat, l'Assemblée retient le vote suivant :

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide la rétrocession gratuite du parking au droit de l'avenue du Général Leclerc à l'État (Direction départementale de l'Équipement). Elle mandate à cet effet AP Syndic (Alain PERRIER) pour mener à bien toute démarche, tout acte de disposition et autres formalités nécessaires.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

AUDIFFREN Mireille	123	BASDEVANT Jean	133	BASSANO Irène	130
BERGER BORDES Marcel	100	BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70
BERNIER Élisabeth	136	CHEVALIER Cyril	136	GALLANT Axel	138
GOOSSE Sébastien	156	GOOSSE Stéphane	111	LARNICOL Hervé	145
LE BOT DUPART Florent	157	LONGUEVILLE Denis	178	MASSON Jean-Pierre	133
MAUREL Jocelyne	108	NARCY Claire	127	NGUYEN CONG TAM	151
PABOUDJIAN Jacqueline	127	PELLOUX Odette	138	PEREIRA Odete	84
PERROCHON Sébastien	133	PURCSI GOOSSE Frédéric	126	ROZES Stéphane	219
TANCHOUX Jean-Louis	128	VIDON Corinna	107		

S'ABSTIENNENT :

DANJEAN Daniel	134	INAUDI Jean	163	NATOUR Brigitte	182
TIXIER Geneviève	101				

TOTALISATION :

Voix contre : 3 394	Voix abstentions : 580	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 26	Coprop. abstentions : 4	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 3 720	Coprop. pour : 27
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST REFUSÉE		

Le Syndic émet une réserve sur les conséquences de cette décision pouvant engager la responsabilité du Syndicat des copropriétaires d'une part et exposer celui-ci à des injonctions des autorités compétentes d'autre part. L'Assemblée estime que le Syndic doit clarifier la situation réelle de ce parking et de ce fait décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

16. Procédures judiciaires à engager

Le Syndic précise que l'un des copropriétaires concerné a régularisé sa situation entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale, rendant donc caduc le projet de résolution le concernant et demande donc au Président de ne pas le faire voter, ce qu'accorde l'Assemblée générale

Il détaille les raisons qui le poussent à demander un budget particulier pour engager une procédure contentieuse à l'encontre de deux copropriétaires pour défaut de paiements des sommes exigibles en précisant ne pas demander l'autorisation d'engager de telles poursuites mais les moyens financiers de le faire si ceux-ci devenaient importants.

Résolution(s)

- a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'un budget prévisionnel de 3 500 €, notamment pour frais d'avocat, afin de recouvrer les sommes dues par le copropriétaire M. TORDEUX. Cette somme sera répartie selon les tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires. Elle ne sera engagée par AP Syndic (Alain PERRIER) que s'il l'estime nécessaire, après avis du Conseil syndical, au vu du choix des procédures possibles et des dépenses réelles (qui seront redemandées au défendeur au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile).

Ne pouvant préciser de dates d'exigibilité, l'Assemblée générale décide que les dates retenues seront celles portées sur les avis mentionnés à l'article 35-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié. En cas de mutation, ce sont ces dates qui s'imposeront.

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	1	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 558	Copropr. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

- b) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'un budget prévisionnel de 3 500 €, notamment pour frais d'avocat, afin de recouvrer les sommes dues par la succession CHAMPOUILLON. Cette somme sera répartie selon les tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires. Elle sera engagée par AP Syndic (Alain PERRIER) notamment pour faire nommer un administrateur de la Direction nationale d'interventions domaniales au vu des dépenses réelles (qui seront redemandées à la succession au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile).

Ne pouvant préciser de dates d'exigibilité, l'Assemblée générale décide que les dates retenues seront celles portées sur les avis mentionnés à l'article 35-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié. En cas de mutation, ce sont ces dates qui s'imposeront.

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	1	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 558	Copropr. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

- c) L'Assemblée générale après en avoir délibéré, décide de mandater spécialement AP Syndic (Alain PERRIER), en ce qui concerne les montants non consommés d'un des budgets prévisionnels ci-dessus, à les transférer de l'un à l'autre ou à les affecter à une autre action de recouvrement nécessaire, après avis du Conseil syndical. Ces montants suivent ceux des budgets initiaux en ce qui concerne leur engagement et leur exigibilité.

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	
-------------------	-----	--

TOTALISATION :

Voix contre :	136	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Coprop. contre :	1	Coprop. abstentions :	0	Coprop. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 558	Coprop. pour :	56
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE					

17. Contrat d'entretien des toitures-terrasses

Le Syndic détaille l'état de l'étanchéité des toitures-terrasses dont la réfection a été effectuée par la société GIR en 2001, sans aucun contrôle depuis, alors que les règles techniques (normes DTU) prévoient des contrôles de temps en temps selon l'architecte de la copropriété.

Le Syndic précise la réparation effectuée gracieusement le 9 novembre 2005 par l'étanchéiste appointé par l'entreprise ayant ravalé les façades de la résidence (réparation d'une fuite sur la toiture-terrasse du bâtiment C2). Il indique qu'il existe une suspicion de désordre au bâtiment B2 (poche d'eau). Il explique ensuite le contrat proposé par GIR.

L'Assemblée, après débat, amende le projet de résolution et le Président fait procéder au vote :

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition de contrat d'entretien de la société GIR, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas souscrire au dit contrat. Elle estime que les désordres peuvent donner lieu à simple réparation et demande à AP Syndic (Alain PERRIER) de lui représenter un contrat d'entretien des toitures-terrasses à l'assemblée générale qui se tiendra fin 2006.

Majorité relative de l'article 24 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

TRAVAUX ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

18. Chauffage : réfection de conduites enterrées

Le Président et le Syndic expliquent en détails avoir dû lancer ces travaux à la suite d'une fuite sur le circuit de chauffage localisée fin juillet sur une conduite enterrée entre les bâtiments B et C en précisant le caractère nécessaire mais non urgent des travaux à ce moment. Les travaux ont trainé en longueur du fait de difficultés de livraisons des conduites. Dès livraison des dalles supérieures du cariveau, la tranchée sera rebouchée.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : réfection des conduites enterrées de chauffage et d'eau chaude sanitaire entre les bâtiments B et C

- Entreprise : DISDERO
- Date de début des travaux : mi-septembre 2005
- Budget : 15 467,36 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de chauffage de l'ensemble des copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} décembre 2005, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : si l'assureur de la copropriété prenait en charge une partie de la dépense de recherche de fuites, l'indemnité viendrait en déduction du budget décidé ou serait remboursée sur le compte individuel de charges des copropriétaires

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

SOVAKLE	170	SOVAKLE	151	SOVAKLE	136
---------	-----	---------	-----	---------	-----

TOTALISATION :

Voix contre :	457	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copopr. contre :	3	Copopr. abstentions :	0	Copopr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 237	Copopr. pour :	54
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

19. Chauffage : travaux en chaufferie

Le Président et le Syndic détaillent la situation dégradée de production d'eau chaude (chauffage et eau chaude sanitaire) avec la moitié de la puissance installée disponible. Le Syndic explique avoir établi avec le chauffagiste un plan pluriannuel de travaux à soumettre à l'Assemblée et avoir aussi contacté un bureau d'études spécialisé en génie climatique pour une étude globale des besoins et actions à entreprendre.

Il est ainsi proposé principalement de surseoir à de coûteux travaux incertains de remplacement à l'identique et de mandater un bureau d'études pour une étude globale des besoins.

Résolution(s)

- a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser les travaux de remplacement de la chaudière n° 3 et de son brûleur, mise en conformité de l'installation électrique vétuste, pose d'un pot à boue, mise en cascade des trois chaudières et télésurveillance des installations proposés par l'entreprise DISDERO.

Majorité relative de l'article 24 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

- b) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : étude technique en vue de la rénovation des installations de production de chauffage et de sa distribution, dossier de consultation et analyse des offres
- Entreprise : SECAT (M. Jacques VAIL)
- Date de début des travaux : décembre 2005
- Budget : 3 348,80 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale et sera intégré en cas d'attribution de la maîtrise d'œuvre à SECAT

- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de chauffage de l'ensemble des copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} décembre 2005, 50 % le 1^{er} février 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : le Syndic pourra être amené à convoquer une assemblée générale pour prendre les décisions qui s'imposeront sans attendre la fin 2006 (coût minime puisque les frais administratifs sont forfaitisés et ne dépendent pas du nombre d'assemblées par an)

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

SOVAKLE	170	SOVAKLE.	151	SOVAKLE..	136
---------	-----	----------	-----	-----------	-----

TOTALISATION :

Voix contre :	457	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	3	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 237	Copropr. pour :	54
CETTE RÉSOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

c) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : pose de 4 manchons anti-vibratoires sur les canalisations de chauffage central à des endroits choisis
- Entreprise : DISDERO
- Date de début des travaux : à partir de février 2006 et préférentiellement à l'occasion d'une vidange de l'installation
- Budget : 580,25 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de chauffage de l'ensemble des copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} mai 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : néant

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

SOVAKLE	170	SOVAKLE.	151	SOVAKLE..	136
---------	-----	----------	-----	-----------	-----

TOTALISATION :

Voix contre :	457	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	3	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 237	Copropr. pour :	54
CETTE RÉSOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE					

20. Chauffage : actualisation des tantièmes de charges

Le Président et le Syndic expliquent la genèse des tantièmes de chauffage, non publiés au règlement de copropriété initial mais actualisés sans que l'on puisse retrouver l'origine certaine. Sans modifier la base de répartition de ces charges (prévue par le règlement de copropriété proportionnelle à la surface de chauffe des lots), il est proposé d'actualiser les surfaces de chauffe, après les nombreux changements de radiateurs depuis des années et de faire appel à un expert en génie climatique afin de réaliser ce travail. Il est précisé que seule l'Assemblée générale a compétence pour valider ou non le travail réalisé.

Le Président organise le vote sur la résolution pour déterminer la volonté de l'Assemblée générale.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : établissement des surfaces de chauffe et des tantièmes associés
- Entreprise : SECAT (M. Jacques VAIL)
- Date de début des travaux : mars 2006
- Budget : 4 425,20 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de chauffage de l'ensemble des copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} mars 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : le budget comprend une visite supplémentaire. Si d'autres visites s'avéraient nécessaires, elles seraient facturées aux copropriétaires responsables. Tant le Syndic que la Gardienne ou encore les membres du Conseil syndical faciliteront l'organisation pratique de la visite des lots par l'expert. Il sera appliqué un forfait, qui sera soumis à l'Assemblée générale, aux copropriétaires (et par conséquent aux locataires) qui refuseront l'accès de leurs lots.

Double majorité de l'article 26

VOTANT CONTRE :

AUDIFFREN Mireille	123	BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BASDEVANT Jean	133
BASSANO Irène	130	BENCHIKH Lehocine	121	BERGER BORDES Marcel	100
BERNIER Élisabeth	138	BRINDEL Jane-Marise	180	BRONZE Roger	120
CHAPUIS Pierre	152	CHEVALIER Cyril	136	CHRÉTIEN Claude	141
DANJEAN Daniel	134	DIFFAUX Franck	155	GAILLARD Martine	99
GALLANT Axel	138	GOOSSE Sébastien	156	GOOSSE Stéphane	111
GRATEAU Gilles	263	ICHTCHENKO Fabienne	48	INAUDI Jean	169
LE BOT DUPART Florent	157	LEE CHUL CHONG	149	LES DEUX G	133
LONGUEVILLE Denis	178	MALLET Gabrielle	122	MASSON Jean-Pierre	133
MAUREL Jocelyne	108	NARCY Claire	127	NATOUR Brigitte	182
NGUYEN CONG TAM	151	NUGIER Pierre	50	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119
PEREIRA Odete	84	PERROCHON Sébastien	133	POIX Madeleine	106
PURCSI GOOSSE Frédéric	126	ROZES Stéphane	219	SÉMOLUÉ Jean	107
SOULAT Claude	174	SOVAKLE	170	SOVAKLE	151
SOVAKLE	136	TANCHOUX Jean-Louis	128	TIXIER Geneviève	101
TREDANIEL Pascale	159	VIDON Corinne	107		

TOTALISATION :

Voix contre : 6 381	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 894
Copropr. contre : 47	Copropr. abstentions : 0	Copropr. présentes et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 1 313	Copropr. pour : 18
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST REFUSÉE		

21. Amiante : mesure d'empoussièrement

Le syndic expose l'évolution de la réglementation en la matière et l'obligation de réaliser une mesure d'empoussièrement dans la chaufferie après l'établissement du Dossier technique amiante en février 2005, l'analyse des fibres d'amiante du plafond de 45 m² environ ayant déclenché cette obligation. Le Syndic précise qu'il s'agit d'une *prestation obligatoire*, qui s'impose donc à tous, et non de *travaux* en chaufferie.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : mesure d'empoussièrement de la chaufferie

- Entreprise : SADEL
- Date de début des travaux : 1^{er} trimestre 2006
- Budget : 657,80 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} février 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : néant

Majorité absolue de l'article 26

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉSOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE

22. Remplacement des boîtes aux lettres

Le Président décrit l'état vétuste des boîtes aux lettres en place et les désagréments rencontrés par les résidents. Le Syndic indique que la mise aux normes non obligatoire, vivement conseillée par La Poste, ne constitue pas une amélioration mais un simple remplacement selon les matériels actuels. Il précise que tant le Code de la construction et de l'habitation que le règlement de copropriété imposent des modèles identiques pour des raisons d'harmonie générale mais que cela ne fait pas obstacle à prévoir une variante pour les entrées du bâtiment C qui présentent des particularités dimensionnelles.

Résolution(s)

- a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis et du document joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :
- Travaux : pose de boîtes aux lettres de modèle Aquitaine Plus dans les entrées des bâtiments A et B, de modèle Galaxie Plus dans les entrées du bâtiment C.
 - Entreprise : DECAYEUX (BERNIER DEGEORGE)
 - Date de début des travaux : 1^{er} trimestre 2006
 - Budget : 5 494,44 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
 - Répartition : quotes-parts calculées selon le critère d'utilité de cet équipement (article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), à savoir le coût d'une boîte par appartement, augmenté du prorata – rapporté par batterie – des frais de pose et des éventuels tableaux d'affichages (critère identique pour le Syndicat des copropriétaires en tant que propriétaire d'un appartement)
 - Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} février 2006, 50 % le 1^{er} mars 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
 - Particularités : le budget pourra être porté à 5 700 € au plus en incluant le déplacement d'une commande d'éclairage mal placée au bâtiment C1 et dont le coût sera alors intégré au forfait de pose.
- AP Syndic (Alain PERRIER) organisera les travaux et la distribution des nouvelles clefs aux résidents ainsi que les noms (et étages) à apposer. Les étiquettes seront gérées, confectionnées et posées par AP Syndic (Alain PERRIER) sans frais.
- L'Assemblée générale interdit expressément toute inscription, tout collage, toute étiquette "sauvage" sur les boîtes aux lettres et entend que soit fait application de la clause d'aggravation des charges à l'égard du copropriétaire qui serait responsable d'une telle dégradation, même du fait de ses ayants droits.

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

AUDIFFREN Mireille	123	BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BASDEVANT Jean	133
BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70	BERNIER Elisabeth	136
BRONZE Roger	120	CHAPUIS Pierre	152	DANJEAN Daniel	134
DUFFAUX Franck	155	GAILLARD Martine	99	LANGLOIS Paul	164
LEE CHUL CHONG	149	LONGUEVILLE Denis	178	MALLET Gabrielle	122
MASSON Jean-Pierre	133	MAUREL Jocelyne	108	NATOUR Brigitte	182
PABOUDJIAN Jacqueline	127	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119	SOULAT Claude	174
SOVAKLE	170	SOVAKLE.	151	SOVAKLE.	136
TANCHOUX Jean-Louis	128	TIXIER Geneviève	101	TREDANIEL Pascale	159

S'ABSTIENNENT :

INAUDI Jean	183	LARNICOL Hervé	145	NARCY Claire	127
NGUYEN CONG TAM	151	PELLOUX Odette	138	SCHMIDER Jean-Marie	133
SÉMOLUÉ Jean	107				

TOTALISATION :

Voix contre : 3 655	Voix abstentions : 964	Voix présentes et repr : 7 694
Copopr. contre : 27	Copopr. abstentions : 7	Copopr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 3 075	Copopr. pour : 23
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST REFUSÉE		

Le Président ne fait donc pas voter la résolution ayant trait à la couleur des boîtes aux lettres.

23. Remplacement du portail Est du garage du bâtiment A

Le Syndic expose l'état du portail en place, peu adapté à un usage intensif et abîmé après une tentative avortée d'intrusion cet été. Il précise que le devis proposé prévoit un portail plus solide et ouvrant à la française. Il indique avoir reçu un second devis après l'envoi des convocations, plus onéreux.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : remplacement du portail Est du garage du bâtiment A
- Entreprise : ASVM
- Date de début des travaux : 1^{er} trimestre 2006
- Budget : 3 481,50 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes aux copropriétaires du bâtiment A
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} février 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : le portail sera peint dans le même ton que l'actuel

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	DANJEAN Daniel	134	LANGLOIS Paul	164
LARNICOL Hervé	145	LEE CHUL CHONG	149	MASSON Jean-Pierre	199
SCHMIDER Jean-Marie	193	SOULAT Claude	174	SOVAKLE	170
SOVAKLE	151	SOVAKLE..	136	TIXIER Geneviève	101

S'ABSTIENNENT :

BASDEVANT Jean	133	BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70
MAUREL Jocelyne	108	NARCY Claire	127	NGUYEN CONG TAM	151
PABOUDJIAN Jacqueline	127	PELLOUX Odette	138	SÉMOLUÉ Jean	107
TANCHOUX Jean-Louis	128				

TOTALISATION :

Voix contre : 1 722	Voix abstentions : 1 189	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 12	Coprop. abstentions : 10	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 4 783	Coprop. pour : 35
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

24. Remplacement d'une grille de soupirail du bâtiment C

Le Syndic décrit l'état de la grille du soupirail à droite de l'entrée du bâtiment C1, qui pourrait s'avérer dangereuse à terme. N'ayant pu joindre de devis à la convocation, ce dernier étant parvenu trop tard, il en donne lecture mais n'ayant pas été signifié, il ne peut être voté : le Syndic demande donc un budget pour changer cette grille.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : remplacement de la grille du soupirail du bâtiment C1
- Entreprise : ASVM
- Date de début des travaux : 1^{er} trimestre 2006
- Budget : 717,40 €. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes aux copropriétaires du bâtiment C
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} février 2006
- Particularités : l'Assemblée générale mandate spécialement AP Syndic (Aïain PERRIER) pour faire changer ladite grille dans la limite du budget alloué

Majorité absolue de l'article 25**VOTENT CONTRE :**

SOVAKLE	170	SOVAKLE.	151	SOVAKLE..	138
---------	-----	----------	-----	-----------	-----

S'ABSTIENNENT :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BRONZE Roger	120	DANJEAN Daniel	194
JINAUDI Jean	163	LEE CHUL CHONG	149	MAUREL Jocelyne	108
NARCY Claire	127	NGUYEN CONG TAM	151	PABOUDJIAN Jacqueline	127
SÉMOLUÉ Jean	107	SOULAT Claude	174	TANCHOUX Jean-Louis	128
TIXIER Geneviève	101	TREDANIEL Pascals	159		

TOTALISATION :

Voix contre : 457	Voix abstentions : 1 880	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 3	Coprop. abstentions : 14	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 5 357	Coprop. pour : 40
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE		

25. Travaux divers de maçonnerie

Le Syndic expose les demandes reçues pour la pose de rampes d'accès (mains courantes) le long des quelques marches d'accès aux entrées des bâtiments, l'état de vétusté des bouches d'égout en ciment armé dans les sous-sols, l'enfoncement de l'allée d'accès au bâtiment A4 et les infiltrations d'eau en partie basse des murs de la chaufferie.

Résolution(s)

a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : Installation de rampes d'accès aux entrées A1, A2, A3 et A4
- Entreprise : MOISAN
- Date de début des travaux : 1^{er} trimestre 2006
- Budget : 1 861,02 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes aux copropriétaires du bâtiment A
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} février 2006, 50 % le 1^{er} mars 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : l'incidence fiscale de ces travaux conçus pour personnes âgées, handicapées et à mobilité réduite sera communiquée aux copropriétaires concernés début 2007 (article 18bis, CGI partie R, annexe 4)

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BASDEVANT Jean	133	BERNIER Elisabeth	138
DARJEAN Daniel	134	LEE CHUL CHONG	149	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119
SOULAT Claude	174	SOVAKLE	170	SOVAKLE	151
SOVAKLE	136	TIXIER Geneviève	101	TREDANJEL Pascale	159

S'ABSTIENNENT :

BRONZE Roger	120	INAUDI Jean	183	MAUREL Jocelyne	108
NARDY Claire	127	NATOUR Brigitte	182	NGUYEN CONG TAM	151
PELLI OUX Odette	138	SCHMIDER Jean-Marie	133	SÉMOLUÉ Jean	107
TANCHOUX Jean-Louis	128				

TOTALISATION :

Voix contre : 1 894	Voix abstentions : 1 357	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 12	Coprop. abstentions : 10	Coprop. présents et repr : 57
RÉSULTAT : Voix pour : 4 643		Coprop. pour : 35
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

b) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : remplacement de 7 bouches d'égout par plaques en fonte sur bouches en fonte dans les sous-sols, tampons étanches
- Entreprise : MOISAN
- Date de début des travaux : 2^{ème} trimestre 2006 (pour étaler les paiements)
- Budget : 3 027,85 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale

- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes aux copropriétaires des bâtiments A pour trois bouches, B pour trois bouches et C pour une bouche
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} mai 2006, 50 % le 1^{er} juin 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : AP Syndic (Alain PERRIER) est chargé de faciliter l'accès de l'entreprise dans les lots privés où se trouvent 3 bouches à changer

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	138	LANGLOIS Paul	164	SOVAKLE	170
SOVAKLE..	151	SOVAKLE..	136		

S'ABSTIENNENT :

DANJEAN Daniel	134	TIXIER Geneviève	101
----------------	-----	------------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre :	757	Voix abstentions :	235	Voix présentes et repr :	7 694
Coprop. contre :	5	Coprop. abstentions :	2	Coprop. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	6 702	Coprop. pour :	50
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

c) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : réfection de l'allée d'accès au bâtiment A4
- Entreprise : MOISAN
- Date de début des travaux : 2^{ème} trimestre 2006 (pour étaler les paiements)
- Budget : 1 629,98 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à tous les copropriétaires (articles 14 et 32 du règlement de copropriété)
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} mai 2006, 50 % le 1^{er} juin 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : l'entreprise MOISAN assurera la coordination avec GDF en tant que de besoin

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	SOVAKLE	170	SOVAKLE.	151
SOVAKLE..	136				

S'ABSTIENNENT :

LARNICOL Hervé	145
----------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre :	593	Voix abstentions :	145	Voix présentes et repr :	7 694
Coprop. contre :	4	Coprop. abstentions :	1	Coprop. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	6 958	Coprop. pour :	52
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE					

d) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : pose d'une rigole en chaufferie
- Entreprise : MOISAN

- Date de début des travaux : décembre 2005
- Budget : 295,40 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de chauffage de l'ensemble des copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} décembre 2005, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : néant

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	SOVAKLE	170	SOVAKLE.	151
SOVAKLE..	136				

TOTALISATION :

Voix contre :	593	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	4	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :	Voix pour :	7 101	Copropr. pour :	53
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE				

26. Aménagement des locaux communs des sous-sols

Le Président et le Syndic exposent la situation des locaux communs dans les sous-sols et une difficulté rencontrée pour les identifier. Ils confirment que les précédentes décisions de l'Assemblée générale de décembre 2004 concernant l'aménagement de ces locaux seront appliquées mais que cela prend plus de temps que prévu. Le Syndic propose de réaliser lui-même les aménagements nécessaires avec l'aide des conseillers syndicaux, en y ajoutant l'actualisation des obligations de sécurité en matière d'affichage.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : aménagement des locaux dits à vélos & poussettes et plans de sécurité
- Entreprise : sans objet
- Date de début des travaux : deuxième trimestre 2006
- Budget : 600 € maximum
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à tous les copropriétaires eu égard à la répartition générale des travaux dans les trois bâtiments
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} mai 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : l'Assemblée générale mandate spécialement AP Syndic (Alain PERRIER) pour clarifier le statut du local commun appelé "buanderie" sur les plans initiaux du bâtiment C, organiser le stockage des vélos et poussettes dans le respect du règlement de copropriété, gérer le budget alloué après avis du Conseil syndical, installer les dispositifs de stockage des vélos et réaliser bénévolement les plans de sécurité nécessaires

Double majorité de l'article 26

VOTENT CONTRE :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BERNASCON Bayla	100	BERNASCON Bayla	70
BERNIER Elisabeth	136	DANJEAN Daniel	134	LANGLOIS Paul	164
LARNICOL Hervé	145	LEE CHUL CHONG	149	NATOUR Brigitte	182
SOULAT Claude	174	SOVAKLE	170	SOVAKLE	151
SOVAKLE	138	TIXIER Geneviève	101	TREDANIEL Pascale	159

S'ABSTIENNENT :

BASDEVANT Jean	133	SÉMOLUÉ Jean	107
----------------	-----	--------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre : 2 103	Voix abstentions : 240	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 15	Coprop. abstentions : 2	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :

Voix pour : 5 351	Coprop. pour : 40
-------------------	-------------------

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST REFUSÉE

Le projet de résolution sera de nouveau proposé selon les termes du 4^{ème} alinéa du paragraphe c de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et de l'article 19-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié. Dans l'attente, le Syndic sursoit à tout aménagement.

27. Réfection des installations électriques des sous-sols

Le Syndic expose que les installations électriques des sous-sols ne répondent plus du tout aux normes actuelles et pointe le caractère potentiellement dangereux de certains montages électriques constatés.

Il précise les caractéristiques principales des normes actuelles (éclairage des parkings et évacuation).

Il indique que si ces travaux sont votés, il demandera une subvention pour ceux-ci auprès de la Direction départementale de l'Équipement et que le cas échéant, celle-ci viendrait en déduction des montants à payer.

Résolution(s)

a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : réfections des installations électriques des sous-sols
- Entreprise : ADELIS
- Date de début des travaux : 2^{ème} trimestre 2006 (pour étaler les paiements)
- Budget : 13 000 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes aux copropriétaires des bâtiments A, B et C selon la répartition des installations et matériels figurant sur le devis ou la facture
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} mai 2006, 50 % le 1^{er} juin 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : le montant du devis de 11 745, 83 € a été augmenté à 13 000 € TTC pour pallier le rajout de points d'éclairage ou de prises qui auraient mal été appréhendés

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

AUDIFFREN Mireille	123	BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BENGHIKH Lehocine	121
DUFFAUX Franck	155	LANGLOIS Paul	164	LEE CHUL CHONG	149
NARCY Claire	127	SOULAT Claude	174	SOVAKLE	170
SOVAKLE	151	SOVAKLE	138	TREDANIEL Pascale	159

TOTALISATION :

Voix contre : 1 761	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 12	Coprop. abstentions : 0	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :

Voix pour : 5 933	Coprop. pour : 45
-------------------	-------------------

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

b) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser les travaux suivants :

- Travaux : option éclairages de sécurité (variante en supplément)
- Entreprise : ADELIS
- Particularités : ce point sera étudié lors de la prochaine assemblée générale fin 2006, l'Assemblée générale différant cette dépense pour des raisons économiques et prenant note de la mise en garde du Syndic sur la responsabilité quasi-certaine du Syndicat en cas d'accident

Majorité absolue de l'article 25 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE

28. Sécurité incendie : détecteurs de fumée

Le Syndic décrit l'incendie de poubelle dans un local de vide-ordures d'un sous-sol au début de 2005 et estime devoir proposer la détection des incendies des locaux vulnérables tout en précisant l'absence à ce jour d'obligation en la matière.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser les travaux suivants :

- Travaux : détecteurs de fumée dans les sous-sols
- Entreprise : AAD
- Particularités : l'Assemblée générale prend note de la mise en garde du Syndic sur la responsabilité éventuelle du Syndicat en cas d'accident

Double majorité de l'article 26 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

VOTENT CONTRE :

BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70	BERNIER Elisabeth	136
PERRIER Alain	162				

TOTALISATION :

Voix contre :	468	Voix abstentions :	0	Voix présentes et repr :	7 694
Copropr. contre :	4	Copropr. abstentions :	0	Copropr. présents et repr :	57

RÉSULTAT :		Voix pour :	7 226	Copropr. pour :	53
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE					

29. Réfection des interphones & sonnettes

Le Président et le Syndic décrivent les pannes et dysfonctionnements des interphones sonnettes actuels dont se plaignent les résidents et le Syndic précise les propositions de remplacement sans amélioration mais selon les technologies actuelles, présentées par les entreprises.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser les travaux suivants :

- Travaux : remplacement des interphones sonnettes
- Entreprise : SEPRAL
- Particularités : néant

Majorité relative de l'article 24 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

Votent contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

30. Réfection des installations de réception de télévision hertzienne

Le Syndic expose la vétusté des installations, soulignant que seuls les résidents recevant les émissions par ondes hertziennes ont pu en pâtir. Il précise que la réfection envisagée comprendra les installations collectives jusqu'aux répartiteurs mais non jusqu'aux lots privatifs (l'installation devenant privative après le répartiteur) et permettra la réception de la télévision numérique terrestre (TNT) à partir des répartiteurs.

Le Syndic précise en marge que la société CANALSAT offre gratuitement l'installation d'une antenne satellite collective aux copropriétés à partir du moment où un copropriétaire s'abonne à titre personnel, après approbation préalable de l'Assemblée générale.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : réfection des installations de télévision hertziennes
- Entreprise : CVSS
- Date de début des travaux : 1^{er} trimestre 2006
- Budget : 2 810,39 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes aux copropriétaires des bâtiments A, B et C selon la répartition des installations et matériels figurant sur le devis ou la facture
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} février 2006, 50 % le 1^{er} mars 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : néant

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

AUDIFFREN Mirielle	123	BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BERNASCON Bayla	100
BERNASCON. Bayla	70	BRONZE Roger	120	DANJEAN Daniel	134
DUFFAUX Franck	155	INAUDI Jean	163	LARNICOL Hervé	145
LEE CHUL CHONG	149	MALLET Gabrielle	122	NARCY Claire	127
NGUYEN CONG TAM	151	SOULAT Claude	174	SOVAKLE	170
SOVAKLE	151	SOVAKLE	136	TIXIER Geneviève	101
TREDANIEL Pascale	159				

S'ABSTIENNENT :

BERNIER Elisabeth	138	SÉMOLUÉ Jean	107
-------------------	-----	--------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre : 2 582	Voix abstentions : 243	Voix présentes et repr : 7 594
Coprop. contre : 19	Coprop. abstentions : 2	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :

Voix pour : 4 869

Coprop. pour : 36

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE

31. Ramonage des conduits de ventilation

Le Syndic rend compte des difficultés importantes pour mener à bien son mandat donné en décembre 2004 dans la recherche d'une solution pour ramoner les conduits de ventilation des appartements : les contraintes techniques dues au procédé d'étanchéité utilisé en 2001 sont telles que seule une entreprise (FURANET) a accepté de produire un devis (4 mois après sa visite sur place) et reçu de surcroît après l'envoi des convocations.

Le Syndic résume ce devis et précise qu'il ne peut être voté par l'Assemblée sans lui avoir été signifié. Il conviendrait donc de se prononcer sur un budget, dont le montant exact est de 17 383,80 €.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget nécessaire, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser les travaux suivants :

- Travaux : ramonage des conduits de ventilation
- Entreprise : FURANET
- Particularités : l'Assemblée générale dispense AP Syndic (Alain PERRIER) de poursuivre plus avant ses recherches et considère son mandat rempli pour cette mission.

Les copropriétaires qui veulent absolument ramoner leurs conduits de ventilation le feront depuis leur appartement, à leurs frais s'agissant d'une opération sans caractère de nécessité impérative et utile à leur seul lot, et feront leur affaire de l'enlèvement et de la remise en place des grilles de ventilation.

Majorité relative de l'article 24 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

VOTENT CONTRE :

BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70
-----------------	-----	------------------	----

TOTALISATION :

Voix contre : 170	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Coprop. contre : 2	Coprop. abstentions : 0	Coprop. présents et repr : 57

RÉSULTAT :		
Voix pour : 7 524	Coprop. pour : 55	
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

32. Entretien et réfection des espaces verts

Le Président et le Syndic exposent les travaux proposés et leurs différents caractères de nécessité.

Après les besoins de tailles des arbres et haies, le Syndic rappelle que le remplacement de quelques arbustes de la haie qui délimite le jardin privatif de certains copropriétaires est à leur charge et que la résidence étant désormais ravalée, les quelques arbustes morts doivent donc être remplacés par eux. Le Président n'accède pas à la demande d'une copropriétaire de faire remplacer quelques arbustes de sa haie par le Syndicat tandis que le Syndic précise que l'architecte maître d'œuvre des travaux de ravalement refuse que la végétation vienne frotter sur les façades ravalées.

Les caractéristiques de la rénovation des pelouses des abords des bâtiments sont exposés puis est abordée la possibilité de surseoir à la réfection de la "cour rouge" pour des raisons financières.

Il est précisé qu'aucun devis pour la plantation de fleurs n'a été prévu, en l'absence de demande préalable formulée par des copropriétaires.

Résolution(s)

a) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : élagage des arbres décrits au devis
- Entreprise : VERT AMÉNAGEMENT
- Date de début des travaux : à partir de décembre 2005 (selon les contraintes des végétaux)
- Budget : 2 094,20 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à tous les copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} décembre 2005, 50 % le 1^{er} février 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat

- Particularités : néant

Majorité relative de l'article 24**VOTENT CONTRE :**

AUDIFFREN Miréille	123	BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BERNIER Elisabeth	138
DANJEAN Daniel	134	DUFFAUX Franck	155	LANGLOIS Paul	164
LEE CHUL CHONG	149	MALLET Gabrielle	122	NARCY Claire	127
NGUYEN CONG TAM	151	SOULAT Claude	174	SOVAKLE	170
SOVAKLE	151	SOVAKLE..	138	TIXIER Geneviève	101
TREDANIEL Pascale	159				

TOTALISATION :

Voix contre : 2 284	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Copropr. contre : 16	Copropr. abstentions : 0	Copropr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 5 410	Copropr. pour : 41
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

- b) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : taille de formation des haies
- Entreprise : VERT AMÉNAGEMENT
- Date de début des travaux : à partir de décembre 2005 (selon les contraintes des végétaux)
- Budget : 1 410,68 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à tous les copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} décembre 2005, 50 % le 1^{er} février 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : néant

Majorité relative de l'article 24**VOTENT CONTRE :**

AUDIFFREN Miréille	123	BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BERNIER Elisabeth	138
DANJEAN Daniel	134	DUFFAUX Franck	155	INAUDI Jean	163
LANGLOIS Paul	164	LEE CHUL CHONG	149	MALLET Gabrielle	122
NGUYEN CONG TAM	151	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	118	SOULAT Claude	174
SOVAKLE	170	SOVAKLE	151	SOVAKLE..	136
TIXIER Geneviève	101	TREDANIEL Pascale	159		

S'ABSTIENNENT :

LARNICOL Hervé	145		
----------------	-----	--	--

TOTALISATION :

Voix contre : 2 439	Voix abstentions : 145	Voix présentes et repr : 7 694
Copropr. contre : 17	Copropr. abstentions : 1	Copropr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 5 110	Copropr. pour : 39
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

- c) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : remplacement des troènes des haies communes
- Entreprise : VERT AMÉNAGEMENT
- Date de début des travaux : à partir de décembre 2005 (selon les contraintes des végétaux)

- Budget : 750 €
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à tous les copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 100 % le 1^{er} février 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : l'Assemblée générale mandate spécialement AP Syndic (Alain PERRIER) pour faire remplacer, dans la limite du budget alloué, les troènes morts des haies communes

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

AUDIFFREN Mireille	123	BERNIER Elisabeth	136	DUFFAUX Franck	155
INAUDI Jean	163	LANGLOIS Paul	164	MALLET Gabriëlle	122
NGUYEN CONG TAM	151	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119	SOVAKLE	170
SOVAKLE	151	SOVAKLE	136		

S'ABSTIENNENT :

BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	DANJEAN Daniel	134	LARNICOL Hervé	145
LEE CHUL CHONG	149	SOULAT Claude	174	TIXIER Geneviève	101
TREDANIEL Pascale	159				

TOTALISATION :

Voix contre : 1 590	Voix abstentions : 994	Voix présentes et repr : 7 694
Copropr. contre : 11	Copropr. abstentions : 7	Copropr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 5 110	Copropr. pour : 39
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST ADOPTÉE		

d) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : réfection des pelouses des abords des bâtiments
- Entreprise : VERT AMÉNAGEMENT
- Date de début des travaux : à partir de décembre 2005 (selon les contraintes des végétaux)
- Budget : 2 380,40 €. Ce montant est TTC. Si le taux de TVA devait évoluer, le budget serait ajusté à la hausse comme à la baisse sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée générale
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à tous les copropriétaires
- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} décembre 2005, 50 % le 1^{er} mars 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : néant

Majorité relative de l'article 24

VOTENT CONTRE :

BERNIER Elisabeth	136	DUFFAUX Franck	155	INAUDI Jean	163
LANGLOIS Paul	164	NGUYEN CONG TAM	151	PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119
SOVAKLE	170	SOVAKLE	151	SOVAKLE	136

TOTALISATION :

Voix contre : 1 345	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Copropr. contre : 8	Copropr. abstentions : 0	Copropr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 6 349	Copropr. pour : 48
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

e) L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser les travaux suivants :

- Travaux : réfection de la "cour rouge" au pied de l'immeuble Vallet
- Entreprise : VERT AMÉNAGEMENT
- Particularités : le montant consigné de 1 700 € payé par EFIDIS est conservé pour cette réfection qui sera décidée ultérieurement

Majorité relative de l'article 24 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

VOTENT CONTRE :

AUDIFFREN Miréille	123	BASDEVANT Jean	133	BERNASCON Bayla	100
BERNASCON Bayla	70	DANJEAN Daniel	134	GRATEAU Gilles	263
MALLET Gabrielle	122	MASSON Jean-Pierre	133	PERRIER Alain	162
TIXIER Geneviève	101				

TOTALISATION :

Voix contre : 1 341	Voix abstentions : 0	Voix présentes et repr : 7 694
Copropr. contre : 10	Copropr. abstentions : 0	Copropr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :	Voix pour : 6 353	Copropr. pour : 47
CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 EST ADOPTÉE		

33. Arrosage intégré automatique des espaces verts

Le Syndic indique avoir envisagé de proposer un système d'arrosage intégré en profitant de la réfection des pelouses, pour en connaître le coût. Il en souligne le coût élevé.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser les travaux suivants :

- Travaux : arrosage intégré automatique des espaces verts
- Entreprise : ENVIRONNEMENT CRÉATIF
- Particularités : néant

Double majorité de l'article 26 pour cette résolution négative, explicitée par le Président

Voient contre : 0

S'abstiennent : 0

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 EST ADOPTÉE

34. Travaux de plomberie et matériel d'arrosage

Le Président et le Syndic exposent les besoins de réparations des trois robinets de puisage existant, d'installation d'autres robinets et de déplacements hors des parties privatives de certains robinets d'arrêt. Il est précisé les besoins en matériel d'arrosage adapté pour soulager les tâches d'arrosage de la gardienne.

Résolution(s)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, de l'avis du Conseil syndical et en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux suivants aux conditions précisées :

- Travaux : remplacement, installation et déplacements de robinets ainsi que achat de matériel d'arrosage
- Entreprise : PSC EXPRESS
- Date de début des travaux : 2^{ème} trimestre 2006
- Budget : 3 200 €
- Répartition : quotes-parts calculées selon les tantièmes de charges communes à tous les copropriétaires eu égard à la répartition générale des travaux dans les trois bâtiments et au matériel d'arrosage commun à l'ensemble

- Montant(s) et date(s) d'exigibilité : 50 % le 1^{er} mai 2006, 50 % le 1^{er} juin 2006, incluant la quote-part de l'appartement dont est propriétaire le Syndicat
- Particularités : l'Assemblée générale mandate spécialement AP Syndic (Alain PERRIER) pour faciliter l'accès de l'entreprise aux parties privatives en tant que besoin et à procéder à l'achat, dans la limite du budget alloué, de deux à quatre postes d'arrosage (enrouleur sur roues, tuyau d'une vingtaine de mètres, raccords et diffuseur)

Majorité absolue de l'article 25

VOTENT CONTRE :

AUDIIFREN Mireille	123	BARTHÉLÉMY Jacqueline	132	BASDEVANT Jean	133
BENCHIKH Lehocine	121	BERNASCON Bayla	100	BERNASCON. Bayla	70
BERNIER Elisabeth	138	DANJEAN Daniel	134	DUFFAUX Franck	155
LANGLOIS Paul	164	LARNICOL Hervé	145	LEE CHUL CHONG	149
MALLET Gabrielle	122	MAUREL Jocelyne	108	NGUYEN CONG TAM	151
PASDELOUP NIVET Jean-Axel	119	PELLOUX Odette	138	SOULAT Claude	174
SOVAKLE	170	SOVAKLE	151	SOVAKLE..	136
TIXIER Geneviève	101	TREDANIEL Pascale	159		

S'ABSTIENNENT :

SCHMIDER Jean-Marie	133	SÉMOLUÉ Jean	107
---------------------	-----	--------------	-----

TOTALISATION :

Voix contre : 3 091	Voix abstentions : 240	Voix présentes et repr : 7 894
Copropr. contre : 23	Copropr. abstentions : 2	Copropr. présents et repr : 57

RÉSULTAT :

Voix pour : 4 363

Copropr. pour : 32

CETTE RÉOLUTION VOTÉE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 EST REFUSÉE

L'Assemblée générale renvoie cette question à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

POINTS PARTICULIERS SANS VOTE

1) Sondage sur la température des appartements

Pour avoir une information, la température extérieure étant basse (2 à 3° C la nuit et 8 à 10° C le jour), le Syndic demande aux participants comment ils estiment que leur appartement est chauffé. La grande majorité estime que la situation est satisfaisante, quelques personnes estiment être un peu trop chauffées.

2) Information sur l'installation d'ascenseurs

Pour répondre à l'interrogation de certains copropriétaires, le Syndic a approché un bureau d'études spécialisé pour avoir un avis. Il s'avère qu'on est dans une construction des années 1960 qui pose des difficultés techniques sérieuses, d'autant que ce sont des parties privatives qui sont souvent sous les escaliers, ce qui impose de décaler la machinerie par rapport à la colonne d'ascenseur. Celle-ci ne peut prendre place à l'extérieur (impossibilité matérielle ou permis de construire obligatoire) et doit donc être placée à travers les escaliers.

Il s'agirait donc de petits ascenseurs car l'escalier autour doit conserver 80 cm de large. Le coût d'une étude est voisin de 10 000 € (par ascenseur) et la réalisation, si l'étude confirme sa faisabilité en fonction des contraintes structurelles et réglementaires, avoisinerait 120 000 à 150 000 € par ascenseur.

La répartition des dépenses et de l'entretien n'est pas homogène selon l'étage.

3) Mouvements du bâti rue de Dineur

La rétraction du sol à cet endroit a occasionné des fissures dans le mur en pierres au droit des terrasses à l'arrière du bâtiment C1 (mur du sous-sol le long du trottoir et non le mur du bâtiment). Ces fissures ont été aimablement comblées par l'entreprise de ravalement après avis de l'architecte de la copropriété estimant qu'il s'agit d'un phénomène hydrique sur un sous-sol à base de glaise.

Le même phénomène semble être à l'origine de l'affaissement de la partie correspondant à l'entrée Est du sous-sol du même bâtiment C, expliquant les difficultés récurrentes à manoeuvrer le battant actif de ce portail. Des témoins de plâtre ont été posés en octobre sur demande de l'architecte afin d'évaluer l'ampleur du phénomène. Ceux-ci montrent que l'affaissement se poursuit, l'architecte estimant qu'un point sera à

faire au printemps 2006, sans caractère d'urgence. Le Syndic précise d'éviter de forcer ce portail à coups de pieds et conseille de passer par l'autre portail dont la serrure aura été réparée le 21 novembre 2005.

4) Éclairage de la résidence

Le Syndic a remplacé toutes les lampes hors service et fait changer une cellule crépusculaire. La résidence est donc éclairée par huit lampes basse consommation (2 x 26 W) à côté de chaque entrée en fonction de la lumière du soleil. Cela représente une dépense moyenne pour 10 heures par nuit de 200 € environ par an, hors le lampadaire éclairant l'espace entre les bâtiments B et C.

5) Sécurité de la distribution du gaz

Le Syndic a demandé à GDF de bien vouloir faire le nécessaire afin d'actualiser les consignes affichées dans les entrées des bâtiments en cas de fuite de gaz et de rééquiper les boîtiers de sécurité de clés de coupure de gaz. Devant l'inertie rencontrée, le Syndic a fait une demande par courrier recommandé avec accusé de réception mais aucune réponse concrète n'a été donnée par GDF. Après une entrevue avec un responsable de GDF le 10 novembre 2005, de nouvelles démarches ont été entamées.

6) Termîtes

L'ensemble du département des Hauts-de-Seine a été classé en zone infestée ou susceptible de l'être. Cela se traduit par une obligation de diagnostic pour les vendeurs mais ne concerne pas les parties communes. Le Syndic a demandé à la municipalité de Bourg la Reine si des déclarations d'infestation avaient été enregistrées mais les services techniques n'ont pas jugé utile d'apporter une réponse.

7) Stationnement rue de Dineur et boulevard du Maréchal Joffre

Le Syndic a demandé à la municipalité de bien vouloir considérer le stationnement alterné dans cette portion de rue le long de la résidence comme pénalisant puisque le nombre de places disponibles des deux côtés n'est pas identique. La municipalité a répondu que le problème posé était à l'étude.

D'autre part, il est convenu d'adresser une demande protectrice des intérêts des riverains à la municipalité pour faire cesser de réserver le stationnement au long du boulevard Joffre aux commerçants les mercredis et samedis.

8) Bouche d'égout à l'angle de la rue de Dineur et du boulevard du Maréchal Joffre

Cet égout se bouche de temps à autre et provoque une immense flaque d'eau devant l'accès à la résidence. Il s'avère que le débouchage régulier n'est pas suffisant et qu'il existe un problème structurel. Le Syndic en a fait part à la municipalité qui a transmis le dossier à la communauté d'agglomération, laquelle n'a pas jugé utile de faire connaître la suite donnée.

9) Boîtiers de raccordements au réseau de télévision câblé

Certains boîtiers sont descellés et ne tiennent que par les câbles de télévision. Le Syndic a demandé à la société NC Numericable de bien vouloir remédier à cela, sans obtenir la moindre réaction.

10) Clefs magnétiques

Jusqu'à présent, le Syndic commandait les clefs magnétiques des portes d'accès vitrées des bâtiments et elles étaient "revendues" aux copropriétaires qui en faisaient la demande. Constatant une gestion peu rigoureuse de ces clefs d'une part et la disparition de l'entreprise habituelle d'autre part, le Syndic et le Conseil syndical ont décidé que ce système de gestion des clefs n'existera plus : chaque résidant qui voudra une clef la fera refaire par ses propres moyens.

Pour information et à titre purement indicatif, STOP TALON, au 114 de l'avenue du Général Leclerc, peut refaire ce genre de clef sur place, sans délai, au prix de 18,50 €.

11) Dégradations dues aux oiseaux

Il est rappelé qu'il est strictement interdit par le règlement sanitaire départemental d'attirer les oiseaux pour les nourrir, et cela d'autant plus que leurs déjections vont abîmer les façades ravalées récemment.

12) Aides et subventions

Tous renseignements relatifs aux aides possibles pour financer les travaux décidés par l'Assemblée générale peuvent être obtenus par les copropriétaires auprès du PACT ARIM des Hauts-de-Seine, 62 rue

Ernest Renan, 92022 Nanterre Cedex, Tél. 01 55 17 19 60, email hts-seine@pact-arim.org, site Web www.pact-arim-hts-seine.org.

À Bourg la Reine, des permanences ont lieu :

- par téléphone les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9H à 12H au 01 55 17 19 70 (Mme Martine LAIR)
- au CCAS, 6 boulevard Carnot, les 2^{ème} et 4^{ème} lundis du mois de 9H30 à 11H30 (Tél. : 01 41 87 23 58)

13) Garages à louer

Il existe des garages et/ou emplacements de parkings à louer sous la résidence Cécile Vallet qui vient d'être construite à côté de la résidence Le Petit Luxembourg, au 35 boulevard du Maréchal Joffre.

Contact : EFIDIS à Issy-les-Moulineaux au 01 46 62 22 00, demander la personne qui gère la résidence Cécile Vallet.

14) Étrennes de fin d'année

Les étrennes aux facteurs et éboueurs sont évoquées et l'Assemblée pense qu'il est raisonnable de poursuivre cet usage pour le Syndicat des copropriétaires, de l'ordre de 20 € à la factrice attirée de la Résidence et 40 € aux éboueurs, ce qui permet de bénéficier de menus services appréciés des résidents.

15) Jour préféré des assemblées générales

Il est demandé l'intérêt de convoquer une assemblée générale un samedi dans l'après-midi au lieu d'un vendredi en soirée, ou un autre soir. La majorité des copropriétaires présents estime que le vendredi soir est préférable.

CLÔTURE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président déclare la séance clôturée à 00 H 10.

Le Secrétaire

Les scrutateurs

Le Président



Copie conforme à l'original pris en séance et signé par le Président, le Secrétaire et les scrutateurs, conformément aux dispositions de l'article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié

Article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, alinéa 2 : les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Procès-verbal certifié conforme à l'original (40 pages)

Fait à Bourg la Reine le 24 mars 2006

AP SYNDIC

Bâtiment A2

42, avenue du Général Leclerc
92340 BOURG LA REINE

Mme. Danovici

Syndic

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA
RÉSIDENCE DU PETIT LUXEMBOURG**

**MODIFICATIONS APPORTÉES AU
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**Par
l'Assemblée générale des
copropriétaires**

en date du 18 novembre 2005

Seuls les articles modifiés sont indiqués

Les modifications sont signalées en marge par ||

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

B. Entrée en vigueur - Opposabilité - Mutations

Article 3

Ce règlement sera obligatoirement applicable à tout copropriétaire d'une fraction de l'ensemble immobilier, ses héritiers, représentants et ayants cause et leur sera opposable ; en un mot il obligera quiconque jouira par le fond et le revenu des appartements ou locaux faisant partie de l'ensemble immobilier.

Il en sera fait mention dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location et en général dans tout contrat translatif ou déclaratif de propriété concernant les lots de l'ensemble immobilier ci-après créés ou dans tout acte passif et actif qui produira, par son effet ou sa conséquence, un changement d'occupant ou de propriétaire pour le ou les lots dont s'agit.

Il sera spécifié à peine de nullité des actes dont s'agit que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière et sans réserve de toutes les clauses, charges et conditions du présent règlement.

En cas de nécessité, le Syndic a tous pouvoirs pour demander aux copropriétaires la justification des obligations ci-dessus.

En cas de mutation de propriété, le vendeur et l'acquéreur supporteront à parts égales les honoraires éventuels du Syndic afférents à cette mutation. À cette occasion, afin de ne pas appauvrir le fonds de réserve prévu à l'article 37, le Syndic demandera au notaire en charge de l'acte la reconstitution du fonds de réserve à l'acquéreur puis en remboursera sans délai le vendeur.

Sauf dispositions législatives et réglementaires contraires en vigueur, le Syndic appellera préalablement au vendeur, en réponse au questionnaire du notaire chargé de la rédaction de l'acte, une avance équivalente au quart de la quote-part du budget provisionnel en cours pour les lots vendus. Cette avance spécifique est instituée pour couvrir le Syndicat de toute charge financière du fait de la mutation et est exigible au jour de la réception du questionnaire.

CHAPITRE III - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A. Parties communes à l'ensemble des copropriétaires

Article 14

Les parties communes à l'ensemble sont celles suivantes :

- 1) la totalité du sol de l'ensemble immobilier construit ou non construit, voies intérieures, terrain, jardin, espaces verts avec les servitudes actives et passives qui y sont attachées, le tout sous réserve du droit à la jouissance exclusive et privative des parcelles de jardin attaché aux lots 1, 2, 9, 10, 19, 21, 114, 121, 152, 153, 160 et 161 ;
- 2) les parties maîtresses des différentes canalisations dont dépendent les canalisations particulières dans chaque immeuble ;
- 3) les murs de clôture mitoyens ou non, grilles, palissades, dispositifs de fermeture et portails qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment ou d'un lot ;
- 4) l'emplacement réservé au fournisseur d'électricité pour le transformateur ;
- 5) les locaux affectés dans le bâtiment A au gardien de l'ensemble immobilier, comprenant :
 - au rez-de-chaussée de l'entrée A quater à droite une loge avec cuisine ainsi qu'au sous-sol dudit bâtiment la cave n° 2 ;
 - les locaux constituant les lots privatifs n°35 (appartement A quater rez-de-chaussée face) et n°147 (cave n°12 dudit bâtiment), sachant que la loge et l'appartement susmentionnés sont distribués en un seul appartement affecté au gardien et à sa famille et forment un tout appelé par commodité loge dans le présent règlement.

Les voix, correspondant aux tantièmes de ces lots privatifs constituant une partie de la loge dont est propriétaire le Syndicat, seront utilisées en assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale ;

- 6) l'emplacement réservé à la chaufferie située au sous-sol du bâtiment B ;
- 7) les chaudières du chauffage central et d'eau chaude sanitaire ;
- 8) tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement des chaudières susvisées, y compris les installations pour la fourniture des énergies annexes ;
- 9) tous conteneurs ou raccordements avec ou sans comptage nécessaires au combustible des chaudières susvisées ainsi que tous conduits d'évacuation nécessaire ;
- 10) les parties maîtresses des canalisations de chauffage d'où partent les canalisations particulières dans chaque immeuble ;
- 11) les parties collectives des canalisations de chauffage d'où partent les canalisations particulières de chaque immeuble ;
- 12) toutes les plantations, haies et clôtures sans exception y compris celles délimitant les parcelles de jardin dont la jouissance est réservée à certains lots mais dont l'entretien sera toutefois à la charge exclusive du propriétaire de ce lot ainsi qu'il sera dit ci-après à l'article 31.

Enfin, d'une façon générale toutes les parties qui sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un bâtiment ou d'un lot, qui ne sont pas communes suivant la loi et les usages ou qui ne sont pas parties communes d'un bâtiment, étant précisé au surplus que l'énumération ci-dessus est purement énonciative et non limitative.

B. Parties plus spécialement communes entre les copropriétaires d'un bâtiment seulement

Article 15

Les parties communes entre les copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C comprennent respectivement pour chacun d'eux :

- 1) les fondations, les murs de façade, les murs pignons, et murs mitoyens ou non séparant un bâtiment des propriétaires voisins, tous les murs de refend sans exception, les murs des escaliers et les murs limitant les locaux communs dans chaque bâtiment ;
- 2) les ornements de façade (non compris les garde-corps des balcons et fenêtres, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires qui resteront propriété privée) ;
- 3) les charpentes, toitures ou terrasses (à l'exception des châssis vitrés, des lucarnes disposés directement sur les fractions d'immeuble classées dans les parties privées et dont l'entretien restera à la charge exclusive et particulière de chacun des copropriétaires de ces fractions) les gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviale, les coffres, conduits de fumée et souche de cheminée y compris leurs couvertures et couronnements ;
- 4) les poutres, et les solives des planchers, les hourdis et plus généralement le gros œuvre des planchers et des voûtes ;
- 5) les entrées et vestibules et leurs portes, les escaliers et paliers et leurs tapis, les descentes de cave, les couloirs, dégagements et corridors des caves et des étages, les appareils d'éclairage qui s'y trouvent et les canalisations qui les desservent ;
- 6) au sous-sol de chaque bâtiment, les emplacements ou locaux réservés pour les voitures d'enfants, les poubelles, les buanderies, les lavabos, water-closets et douches ;
- 7) les canalisations de toute sorte, particulières à chaque immeuble, d'eau, de gaz, d'électricité, tout-à-l'égout, chauffage central, eaux usées, chutes des water-closets et installations, y compris leurs scellements, fixations et aménagements, sauf toutefois d'une part les parties maîtresses de ces canalisations et d'autre part les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif ;
- 8) les prises d'air, les conduits et souches de ventilation, les installations des vide-ordures dans leurs parties extérieures aux locaux desservis.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

G. Plans

Article 19

Sont demeurées annexées au règlement de copropriété initial les pièces suivantes :

- 1) plan des jardins ;
- 2) plan du sous-sol du bâtiment A ;
- 3) plan du rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- 4) plan du premier étage du bâtiment A ;
- 5) plan du deuxième étage du bâtiment A ;
- 6) plan du troisième étage du bâtiment A ;
- 7) plan du quatrième étage du bâtiment A ;
- 8) plan du sous-sol du Bâtiment B ;
- 9) plan du rez-de-chaussée du bâtiment B ;
- 10) plan du premier étage du bâtiment B ;
- 11) plan du deuxième étage du bâtiment B ;
- 12) plan du troisième étage du bâtiment B ;
- 13) plan du sous-sol du bâtiment C ;
- 14) plan du rez-de-chaussée du bâtiment C ;
- 15) plan du premier étage du bâtiment C ;
- 16) plan du deuxième étage du bâtiment C ;
- 17) plan du troisième étage du bâtiment C.

CHAPITRE V - CHARGES COMMUNES - RÉPARTITION - PARTICIPATION

A. Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Article 32

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires comprennent notamment :

- 1) les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels sera assujéti le terrain de l'ensemble de la propriété et ceux afférent aux parties privées, tant, en ce qui concerne ces derniers que le service des contributions directes ne les répartira pas entre les différentes propriétaires de ces parties privées ;
- 2) les dépenses d'entretien et de réparations grosses ou menues des parties maîtresses des différentes canalisations ;
- 3) les frais et salaires du gardien, en application de la convention collective applicable, y compris les frais de son remplacement lors de ses absences ;
- 4) la rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'architecte de l'ensemble immobilier ;
- 5) les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat et la tenue des assemblées ;
- 6) la consommation d'eau chaude et froide qui ne serait pas couverte par les relevés des compteurs divisionnaires et placés dans les locaux privatifs ainsi que les frais des divers compteurs correspondants tant qu'ils ne sont pas considérés liés à des abonnements privatifs.

Toutefois, si du fait de l'occupant d'un lot privatif, le relevé des compteurs divisionnaires ne pouvait être effectivement effectué par la personne habilitée à cet effet (absence, refus ou autre cause du fait de l'occupant, excluant donc toute panne), un forfait de consommation serait porté au débit du copropriétaire concerné jusqu'à ce qu'il soit possible de relever effectivement lesdits compteurs. L'auto relevé est considéré comme une absence au sens du présent règlement.

Le forfait appliqué, en mètres cubes, pour le lot concerné est le nombre de dix millièmes, majoré de 50 %, applicable sur l'ensemble immobilier pour le copropriétaire concerné. Ce

chiffre correspond à un forfait d'un an et est donc à moduler selon la périodicité des relevés prévus ; il est réparti sur les différents compteurs non relevés du fait de l'occupant (à titre d'exemple, pour un lot avec 153/10 000^{èmes} et un relevé portant sur 6 mois => $153 \times 1,5 \div 2 = 115 \text{ m}^3$ à répartir sur les compteurs non relevés) ;

- 7) les frais d'achats, d'entretien et de rénovation des boîtes à ordures, paillasons d'entrée et décrotoirs, extincteurs et d'une manière générale tout le matériel et les fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'ensemble immobilier ;
- 8) La consommation électrique destinée aux parties communes (éclairage ou tout autre usage) de l'ensemble immobilier ainsi que les frais des divers compteurs correspondants, à l'exclusion des compteurs et consommations liés à des abonnements privatifs ;
- 9) les frais relatifs aux chaudières de chauffage central et d'eau chaude sanitaire, tous les accessoires nécessaires à leur bon fonctionnement et tous contenants de combustible nécessaire ;
- 10) les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues s'appliquant aux canalisations maitresses de chauffage ;
- 11) les réparations nécessaires aux conduits de fumée de la chaufferie ;
- 12) les frais d'entretien du local réservé à la chaufferie ;
- 13) les primes d'assurance, contre les risques obligatoires ou non, qui couvrent l'ensemble immobilier ;
- 14) les frais d'entretien et de réparations relatifs aux clôtures, grilles, palissades ;
- 15) les frais de plantation et d'entretien des arbres, arbustes à basses tiges et autres plantes, à l'exception des frais d'entretien des arbustes à basses tiges des haies des jardins dont la jouissance est exclusivement réservée à certains copropriétaires et qui ont l'obligation d'en assurer l'entretien. Le remplacement de quelques arbustes d'une haie est assimilé à de l'entretien ;
- 16) et d'une manière générale tous frais de fonctionnement, d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes à la généralité des copropriétaires, telles que notamment les locaux communs, routes, allées, clôtures, dispositifs de fermeture, portails, plantations et autres.

B. Charges communes aux copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C

Article 33

Les charges communes à tous les copropriétaires de chacun des bâtiments A, B et C comprennent notamment :

- 1) les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations de toute nature, aux cloisons, sols et plafonds des entrées, vestibules, couloirs, escaliers, paliers et sous-sols, aux portes d'entrée et plus généralement à toute partie commune.

Toutefois, sont exclues d'une part les parties intérieures des murs (pour les seules menues réparations), cloisons et plafonds d'un lot privatif et d'autre part les parties de canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif et les canalisations et installations après compteur le cas échéant et en l'absence de compteur, notamment pour le chauffage central, les canalisations horizontales et les radiateurs ainsi reliés, qui sont des parties privatives ainsi que les parties maitresses des canalisations qui sont des parties communes à l'ensemble des copropriétaires ;

- 2) les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations de toute nature, aux cloisons, sols et plafonds des entrées, vestibules, couloirs, escaliers, paliers et sous-sols, aux portes d'entrée et plus généralement à toute partie commune. Toutefois, sont exclues les parties intérieures des murs (pour les seules menues réparations), cloisons et plafonds d'un lot privatif, les canalisations et installations après compteur le cas échéant et en l'absence de compteur, notamment pour le chauffage central, les canalisations horizontales ainsi que les radiateurs ainsi reliés, qui sont des parties privatives ;
- 3) les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites des water-closets et des

gaines de vide-ordures dont les causes ne pourraient être déterminées, sauf en ce qui concerne les engorgements pouvant se trouver dans les canalisations à l'usage commun de tout l'ensemble immobilier ;

- 4) les frais de ravalement des façades (et ce non compris les frais de ravalement et de peinture des fenêtres et stores, jalousies, volets et persiennes de chaque appartement qui sont des parties privatives) ; par dérogation à l'article 16, les frais de ravalement et peinture des balcons, terrasses, séparatifs des balcons ou terrasses, barres d'appui, garde-corps, balustrades et autres aménagements similaires sont considérés communs dans le cadre d'un ravalement général décidé en assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

E. Obligation de participer aux charges

Article 36

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité, soit par lui-même soit par des locataires, n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes charges communes et spéciales.

Ces paiements doivent être effectués entre les mains du Syndic ou aux guichets de la banque qui aura été désignée par lui dans les formes et délais prescrits par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives aux intérêts de retard applicables, tout copropriétaire défaillant dans le paiement des sommes exigibles se verra appliquer, sans qu'il soit besoin d'un rappel ou d'une mise en demeure, une pénalité fixée à 0,03288 pour cent des sommes dues par jour de retard, le calcul étant fait par le Syndic (ce qui représente environ 1 % par mois). Cette pénalité au profit du Syndicat des copropriétaires et affectée au fonds de réserve ne pourra excéder le tiers de la somme due et ne sera pas appliquée au copropriétaire qui obtiendrait et respecterait un étalement de ses paiements.

Sans préjudice de ce qu'il est dit au paragraphe précédent, après un simple rappel dans un délai d'un mois suivant une date d'exigibilité non honorée, à l'issue d'une phase de recouvrement amiable d'une durée raisonnable dont il peut avoir à justifier, le Syndic sera tenu de poursuivre le recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit sans autorisation particulière de l'Assemblée générale.

Ces dispositions sont applicables tant pour les charges communes que pour les provisions et appels de fonds exigibles.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat des copropriétaires, lequel pourra en conséquence exiger leur entière exécution de n'importe lequel des co-indivisaires, des héritiers, des usufruitiers / nu-proprétaires et cela tant que ceux-ci n'auront pas signifié la désignation d'un mandataire commun selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il en est de même en ce qui concerne les représentants d'un copropriétaire (personne physique ou morale).

La liquidation du compte de chaque copropriétaire sera faite à la fin de chaque exercice selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Sauf dispositions contraires décidées par l'Assemblée générale selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale, l'exercice sera annuel, du 1^{er} juillet au 30 juin.

F. Fonds de réserve

Article 37

Un fonds de réserve ou de garantie, dit fonds de roulement, est obligatoirement constitué. Ses montant, actualisation, gestion et placement seront déterminés par l'Assemblée générale.

Chaque copropriétaire y contribue à due proportion de ses tantièmes de charges communes à l'ensemble des copropriétaires, à l'exception du Syndicat des copropriétaires qui en est exempté en tant que copropriétaire de parties privatives le cas échéant.

Le syndic calculera à chaque nouveau budget prévisionnel l'actualisation nécessaire qu'il soumettra à la décision de l'Assemblée générale.

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES - SYNDIC

B. Assemblée générale

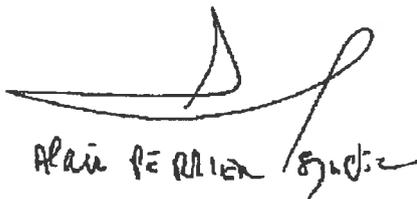
V Calcul des voix - Votes

Article 48

Le nombre de voix par copropriétaire, la limitation éventuelle du cumul des voix, les formes des votes et les calculs des voix seront définis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de ladite assemblée générale.

Lorsque la charge de dépenses d'entretien ou de fonctionnement n'est répartie qu'entre certains copropriétaires (charges communes aux copropriétaires d'un bâtiment notamment), seuls prennent part au vote les copropriétaires concernés par ces dépenses, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.

Certifié conforme au procès-verbal
de l'assemblée générale du 18/11/2005
ayant décidé la modification
du règlement de copropriété
Fait à Bourg la Reine
le 24 mars 2006


Alain FERRIER syndic

AP SYNDIC
Bâtiment A2
42, avenue du Général Leclerc
92340 BOURG LA REINE
Tél. : 01 46 65 35 36

