



REGLEMENT GENERAL  
DE  
COPROPRIETE

\*\*\*\*\*

Immeuble en copropriété  
sis à L-3232 Bettembourg  
11, 13, 13A, 15 et 15A, rue de l'Eau

COPIE  
PAGE 1

# REGLEMENT GENERAL DE

## COPROPRIETE

\*\*\*\*\*

- CHAPITRE I:** Désignation, division et statut de l'immeuble  
Article 1.- Désignation de l'immeuble  
Article 2.- Etat descriptif de division de l'immeuble  
Article 3.- Statut immobilier
- CHAPITRE II:** Parties privatives et parties communes  
Article 4.- Parties privatives  
Article 5.- Parties communes
- CHAPITRE III:** Droits et obligations des copropriétaires
- Section A: Destination de l'immeuble  
Article 6.- Destination
- Section B: Propriété des parties privatives  
Article 7.- Principe  
Article 8.- Morcellement, réunion  
Article 9.- Entretien, réparations, travaux  
Article 10.- Limitations conventionnelles de l'usage  
Article 11.- Libre accès aux lots privés  
Article 12.- Location
- Section C: Copropriété des parties communes  
Article 13.- Principe  
Article 14.- Entretien, réparations, travaux  
Article 15.- Limitations conventionnelles de l'usage
- CHAPITRE IV:** Charges et recettes communes
- Section A: Charges communes  
Article 16.- Principe de la répartition  
Article 17.- Exceptions  
Article 18.- Règlement des charges  
Article 19.- Fonds de réserve  
Article 20.- Indivision, usufruit, location
- Section B: Recettes communes  
Article 21.- Répartition
- CHAPITRE V:** Assurances et reconstruction  
Article 22.- Risques à assurer  
Article 23.- Souscription des polices, quittances  
Article 24.- Reconstruction ou remise en état  
Article 25.- Non-reconstruction
- CHAPITRE VI:** Administration
- Section A: Syndicat  
Article 26.- Personnalité civile
- Section B: Assemblées générales  
Article 27.- Epoque des réunions  
Article 28.- Convocation  
Article 29.- Tenue des assemblées générales  
Article 30.- Voix, majorités
- Section C: Le syndic  
Article 31.- Nomination, révocation, rémunération  
Article 32.- Attributions
- Section D: Le conseil syndical  
Article 33.- Composition, nomination, révocation  
Article 34.- Remboursement des frais  
Article 35.- Attributions

Article 36.- Fonctionnement

CHAPITRE VII: Divers

Article 37.- Arbitrage

Article 38.- Election de domicile



PAGE 3

COPIE

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

### PREAMBULE

Le présent Règlement de Copropriété est dressé conformément aux dispositions de la loi du 16 mai 1975, telle que modifiée par la loi du 22 avril 1985, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de ladite loi, dans le but:

- 1.- d'établir l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier;
- 2.- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 3.- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges;
- 4.- et de préciser les conditions dans lesquelles le présent Règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce Règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées dans les formes et conditions prévues par la loi et par le présent Règlement, sera obligatoire pour tous les copropriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause, y compris les locataires et occupants, et en cas de démembrement du droit de copropriété, pour les nues-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

A l'égard toutefois des ayants-cause à titre particulier des parties du présent Règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du Conservateur des hypothèques de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

Il en est de même des additions ou modifications qui seront apportées au Règlement.

### PREMIERE PARTIE

#### CHAPITRE I:

##### Désignation, division et statut de l'immeuble

###### Par. 1.- Désignation de l'immeuble:

Le présent Règlement de copropriété s'applique à un immeuble en copropriété sis à L-3232 Bettembourg, 11, 13, 13A, 15 et 15A, rue de l'Eau, inscrit au cadastre comme suit:

###### Commune de Bettembourg, section A de Bettembourg

Numéro 891/9991, lieu-dit : « Rue de l'Eau », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 20 ares 02 centiares.

###### Par. 2.- Détermination des constructions:

Cet immeuble sera composé de cinq blocs (A, B, C, D et E), savoir :

- le bloc A est une maison à appartements comprenant : rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage, renfermant deux (2) caves, huit (8) caves avec emplacements intérieurs, sept (7) emplacements intérieurs, trois (3) appartements avec terrasse, deux (2) appartements avec balcon, un (1) appartement-duplex avec terrasses, un (1) appartement-duplex, trois (3) appartements, un (1) grenier et un (1) escalier ;
- le bloc B est une maison à appartements comprenant : rez-de-chaussée et premier étage, renfermant un (1) accès, un (1) appartement-duplex avec terrasses et un (1) appartement-duplex ;
- le bloc C comprend deux (2) jardins ;
- le bloc D comprend un (1) débarras, et
- le bloc E comprend un (1) débarras.

A.- Les plans de l'immeuble, au nombre de huit (8) sont restés annexés à l'acte de base.

B.- La notice descriptive annexée aux actes de vente.

###### Article 2.- Etat descriptif et division de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en 36 lots comprenant chacun des parties privatives et une quote-part dans les choses communes, à savoir:

- Le lot numéro 001 AA 00 soit, l'APPARTEMENT AVEC TERRASSE avec dans les choses communes, une quotité de 81,972/1.000ièmes,  
Surface: 102,30 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 002 AC 00 soit, l'APPARTEMENT AVEC TERRASSE avec dans les choses communes, une quotité de 105,849/1.000ièmes,  
Surface: 130,02 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 003 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMBLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 6,020/1.000ièmes,



- Surface: 15,35 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 004 AE 00 soit, l'EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 5,150/1.000ièmes,  
Surface: 13,61 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 005 AE 00 soit, l'EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 5,423/1.000ièmes,  
Surface: 14,33 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 006 AE 00 soit, l'EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 4,901/1.000ièmes,  
Surface: 12,95 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 007 AE 00 soit, l'EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 5,207/1.000ièmes,  
Surface: 13,76 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 008 AE 00 soit, l'EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 5,207/1.000ièmes,  
Surface: 13,76 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 009 AE 00 soit, l'EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 4,999/1.000ièmes,  
Surface: 13,21 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 010 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 6,621/1.000ièmes,  
Surface: 16,73 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 011 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 6,653/1.000ièmes,  
Surface: 16,89 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 012 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 6,607/1.000ièmes,  
Surface: 16,79 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 013 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 6,149/1.000ièmes,  
Surface: 15,65 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 014 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 6,552/1.000ièmes,  
Surface: 16,76 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 015 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 6,111/1.000ièmes,  
Surface: 15,69 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 016 AE 00 soit, l'EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 5,487/1.000ièmes,  
Surface: 14,50 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 017 AE 00 soit, la CAVE AVEC EMPLACEMENT INTERIEUR avec dans les choses communes, une quotité de 7,144/1.000ièmes,  
Surface: 18,16 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 018 AE 00 soit, la CAVE avec dans les choses communes, une quotité de 1,598/1.000ièmes,  
Surface: 3,52 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 019 AE 00 soit, la CAVE avec dans les choses communes, une quotité de 1,925/1.000ièmes,  
Surface: 4,24 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 020 BU 00 soit, l'APPARTEMENT-DUPLEX AVEC TERRASSES avec dans les choses communes, une quotité de 54,425/1.000ièmes,  
Surface: 59,87 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 021 BU 00 soit, l'ACCÈS avec dans les choses communes, une quotité de 1,031/1.000ièmes,  
Surface: 4,54 m<sup>2</sup> ;  
- Le lot numéro 022 CA 00 soit, le JARDIN avec dans les choses communes, une quotité de 0,693/1.000ième,  
Surface: 226,92 m<sup>2</sup> ;

PAGE 5  
COPIE

- Le lot numéro 023 CB 00 soit, le JARDIN avec dans les choses communes, une quotité de 1,307/1.000ièmes,  
Surface: 428,13 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 024 DU 00 soit, le DÉBARRAS avec dans les choses communes, une quotité de 3,756/1.000ièmes,  
Surface: 8,27 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 025 EU 00 soit, le DÉBARRAS avec dans les choses communes, une quotité de 3,756/1.000ièmes,  
Surface: 8,27 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 026 AB 01 soit, l'APPARTEMENT AVEC BALCON avec dans les choses communes, une quotité de 68,746/1.000ièmes,  
Surface: 89,62 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 027 AB 01 soit, l'ESCALIER avec dans les choses communes, une quotité de 3,186/1.000ièmes,  
Surface: 4,21 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 028 AD 01 soit, l'APPARTEMENT AVEC BALCON avec dans les choses communes, une quotité de 98,983/1.000ièmes,  
Surface: 127,18 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 029 AD 01 soit, l'APPARTEMENT AVEC TERRASSE avec dans les choses communes, une quotité de 70,978/1.000ièmes,  
Surface: 78,97 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 030 AD 01 soit, l'APPARTEMENT-DUPLEX AVEC TERRASSES avec dans les choses communes, une quotité de 84,573/1.000ièmes,  
Surface: 101,49 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 031 BU 01 soit, l'APPARTEMENT-DUPLEX avec dans les choses communes, une quotité de 27,573/1.000ièmes,  
Surface: 36,43 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 032 AG 02 soit, l'APPARTEMENT avec dans les choses communes, une quotité de 75,149/1.000ièmes,  
Surface: 105,97 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 033 AD 02 soit, l'APPARTEMENT avec dans les choses communes, une quotité de 87,357/1.000ièmes,  
Surface: 128,80 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 034 AD 02 soit, l'APPARTEMENT avec dans les choses communes, une quotité de 73,616/1.000ièmes,  
Surface: 105,65 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 035 AF 02 soit, l'APPARTEMENT-DUPLEX avec dans les choses communes, une quotité de 57,064/1.000ièmes,  
Surface: 84,03 m<sup>2</sup> ;
- Le lot numéro 036 AF 03 soit, le GRENIER avec dans les choses communes, une quotité de 8,232/1.000ièmes,  
Surface: 29,34 m<sup>2</sup>.

**TOTAL: mille millièmes (1000/1000ièmes).**

Article 3.- Statut immobilier.

Les lots décrits ci-avant font l'objet de droits de propriété privative. Ils comprennent chacun une quote-part indivise de parties communes, forfaitairement irrévocablement fixée à l'article deux ci-avant. Les parties communes et les droits qui leurs sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec la partie privative dont elles sont l'accessoire.

Le Règlement qui va suivre a été établi afin de:

- 1.- déterminer la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance;
  - 2.- établir les règles relatives à l'administration des parties communes;
  - 3.- fixer la quote-part de charges incombant à chaque lot.
- Il entrera en vigueur dès que les lots ci-avant décrits se trouveront appartenir à au moins deux propriétaires distincts.

Le Règlement oblige les différents copropriétaires et tous leurs ayants-cause. A l'égard, toutefois, des ayants-cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du Conservateur des hypothèques de la circonscription dans laquelle

l'immeuble est situé. Il en sera de même des additions ou modifications du Règlement de copropriété lesquelles, à l'exception des dispositions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes comme il est dit à l'article 30, par. 4.- ci-après, ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

## CHAPITRE II:

### Parties privatives et parties communes

#### Article 4.- Parties privatives.

Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-avant établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives. Il en est de même de tous les éléments à usage privatif et notamment:

**Par. 1.-** Les éléments constitutifs des lots qui se trouvent à l'intérieur de ceux-ci, tels:

- les planchers constitués par le revêtement, sans les dalles portantes et l'isolation en connexion avec les dalles, lesquelles constituent des parties communes;

- les cloisons intérieurs des locaux privatifs lorsqu'elles sont non portantes;

- les revêtements des murs, le plafonnage et les autres revêtements attachés aux murs ou aux dalles formant plafond;

- les portes intérieures des lots ainsi que toutes les portes donnant accès à des locaux privatifs;

- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres et les volets ;

- les revêtements du sol et les garde-corps des balcons ou terrasses à usage privatif, mais sans l'isolation en connexion avec les dalles portantes, lesquelles constituent des parties communes;

- les canalisations adductives ou évacuatives, les conduites et les raccordements se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif;

- les menuiseries, quincailleries et installations sanitaires particulières;

- les compteurs particuliers (à l'exception des compteurs de calories), les écouteurs-parlophones et les sonnettes d'entrée.

**Par. 2.-** Les accessoires à l'usage exclusif d'un lot mais se trouvant à l'extérieur de celui-ci, tels les compteurs particuliers (eau, gaz, électricité, à l'exception des compteurs de calories), les boîtes aux lettres.

Les propriétaires sont tenus de conserver la boîte aux lettres fournie par le constructeur et les étiquettes indiquant l'identité de l'occupant doivent être conformes au modèle original ou le modèle défini par le syndic.

#### Article 5.- Parties communes.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont communes notamment:

**Par. 1.-** Choses communes en indivision générale entre tous les copropriétaires, tels:

- le terrain bâti et non bâti, y compris les voies d'accès et l'accès aux garages, l'accès aux emplacements pour voitures.

- la cour, les clôtures et les murs séparatifs entre ledit terrain et les propriétés voisines, pour autant qu'ils dépendent de la copropriété;

- les fondations, soubassements et gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice, les piliers, poutres, dalles et isolations en connexion avec les dalles ainsi que le gros-cœuvre et l'isolation des balcons ou terrasses;

- les revêtements et la décoration des façades;

- les murs de séparation entre locaux communs ou entre locaux privatifs et locaux communs, les revêtements de ces murs du côté des parties communes ainsi que les revêtements des planchers et plafonds non privatifs;

- la toiture avec la charpente et le recouvrement ainsi que les tuyaux de descente;

les gaines et têtes de cheminées et les aérations;

- le réseau d'égouts;

- les éléments d'équipement commun tels l'antenne collective avec ses accessoires, la chaufferie avec la chaudière, les compteurs communs (eau, gaz, électricité), les minuteriers, les parlophones, sonneries et ouvre-porte à l'exception des parties de ces installations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs;

- les canalisations avec leurs gaines, les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ainsi que les raccordements de téléphone, de radio et de télévision, sauf toutefois les parties de canalisations, conduites, raccordements, radiateurs et appareils (sauf compteurs de calories) se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à leur usage exclusifs;

- le dégagement des entrées de l'immeuble avec la porte d'entrée, le hall, les escaliers et la cage d'escaliers, les paliers et couloirs extérieurs des lots, les locaux abritant les installations communes ainsi



que ceux servant à l'usage commun tels que buanderie et emplacement pour poubelles, vélos, voitures d'enfants, compteurs communs, chaufferie ; chaque copropriétaire peut utiliser uniquement l'espace qui lui est attribué ;

**Par. 2.-** Droits accessoires aux parties communes en indivision générale, à savoir:

- le droit de surélever l'immeuble en copropriété;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes;
- le droit d'affouiller le sol commun;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**Par. 3.-** Eléments mitoyens entre deux lots:

- les cloisons ou murs séparatifs de deux lots contigus, à condition qu'ils ne soient pas compris dans le gros-oeuvre.

### CHAPITRE III:

#### **Droits et obligations des copropriétaires**

##### Section A: Destination de l'immeuble.

##### Article 6.- Destination.

L'immeuble est destiné principalement à l'usage d'habitation. Néanmoins des lots peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale ou servir de bureaux, même de sociétés commerciales, pour autant que les règlements communaux le permettent.

##### Section B: Propriété des parties privatives.

##### Article 7.- Principe.

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves formulées ci-après.

##### Article 8.- Morcellement, réunion.

Un lot peut être scindé en deux, amputé d'une partie au profit d'un lot contigu ou réuni en un seul ensemble avec un lot contigu, si les deux lots sont situés sur le même niveau et séparés par un mur mitoyen. Lorsque les lots sont séparés par un mur commun ou lorsque les lots sont situés sur des niveaux superposés, ces opérations requièrent un avis préalable d'un expert, déclarant qu'il ne pourra résulter aucun dommage du fait des travaux. Cet avis devra être communiqué par écrit au syndic avant le début des travaux.

En cas de division d'un lot, la quotité de droits dans les parties communes lui attribuée sera répartie entre ses parties proportionnellement aux surfaces.

##### Article 9.- Entretien, réparations, travaux.

**Par. 1.-** Les propriétaires sont tenus de faire effectuer les travaux d'entretien et de remise en état de peinture à tous les éléments privatifs visibles de l'extérieur des lots et notamment aux portes palières, aux volets, aux fenêtres, aux garde-corps des balcons ou terrasses en temps utile de manière que l'immeuble conserve toujours son aspect soigné. Il leur est interdit de modifier ces éléments sans autorisation du syndic même en ce qui concerne la peinture.

Afin de respecter l'harmonie de l'aspect de l'immeuble, la réfection de la peinture ou l'entretien de ces éléments fera l'objet d'une opération d'ensemble, suivant décision de l'assemblée générale.

**Par. 2.-** Les propriétaires sont tenus de faire effectuer tous travaux de réparation nécessaires à leur propriété et dont l'inexécution risquerait d'exposer les autres lots ou les parties communes de l'immeuble à des dégâts ou inconvénients quelconques. Le syndic a tous pouvoirs pour les faire effectuer d'office après sommation restée infructueuse durant un mois, aux frais des propriétaires en défaut.

**Par. 3.-** Les propriétaires peuvent effectuer à l'intérieur de leurs lots tous travaux aux parties privatives et notamment modifier la distribution intérieure de leurs lots, mais sous leur responsabilité personnelle pour le cas d'affaissements ou autres inconvénients qui en seraient la conséquence pour les autres lots ou les parties communes de l'immeuble. Toutefois, il est interdit aux propriétaires d'apporter des modifications aux éléments privatifs du chauffage central, des canalisations, conduites et raccords se trouvant à l'intérieur de leurs lots privatifs ainsi qu'à l'installation des parlophones et ouvre-portes, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale.

##### Article 10.- Limitations conventionnelles de l'usage.

**Par. 1.** Les propriétaires ne peuvent exposer aux fenêtres des objets pouvant nuire au bon aspect de l'immeuble ou étendre du linge. Les antennes paraboliques ne sont pas autorisées.

**Par. 2.-** Chaque propriétaire doit veiller à ce que la température, dans son lot, ne tombe jamais en dessous de +10° Celsius.

**Par. 3.-** Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire tourner les moteurs de leurs véhicules dans l'enceinte de l'immeuble. La rentrée des autos, surtout la nuit, devra se faire avec le souci de ne pas incommoder les autres occupants.

**Par. 4.-** L'emploi de radios, d'électrophones ou appareils similaires et d'instruments de musique est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police afférents et sous réserve également que le bruit en résultant ne puisse être considéré comme dépassant les inconvénients inhérents au voisinage.

Il ne pourra être installé dans l'immeuble aucun cours de musique, de chant, de danse ou de culture physique.

**Par. 5.-** Tous les moteurs ou machines installés dans l'immeuble devront être silencieux et munis, le cas échéant, de dispositifs antiparasites.

**Par. 6.-** Il ne pourra être fait aux fenêtres, terrasses ou balcons aucun travail de ménage tel que broissage de tapis ou de literies.

**Par. 7.-** Il ne pourra être établi dans l'immeuble, ni sur les terrasses et dans le jardin aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres. Ainsi, il est interdit de mettre en réserve tout carburant pour autos en dehors des réservoirs des véhicules.

**Par. 8.-** Les portes palières doivent être maintenues fermées à toute heure.

**Par. 9.-** Les occupants de l'immeuble ne sont autorisés qu'à titre de simple tolérance de tenir des animaux domestiques tels que chiens et chats. Si l'animal devient une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le syndicat peut retirer la tolérance à tout moment.

Les chiens de garde et de défense tels que définis dans le règlement communal doivent être accompagnés d'une personne majeure, tenus en laisse et munis d'une muselière. Les propriétaires ou gardiens de chiens doivent empêcher ceux-ci de salir par leurs excréments les aménagements extérieurs de la Résidence. En outre, ils sont tenus de prendre les dispositions nécessaires pour éviter que ces chiens ne troublent la tranquillité publique ou le repos des habitants par aboiements ou des hurlements répétés.

**Par. 10.-** Les propriétaires ou occupants de l'immeuble devront se conformer à toutes les obligations et charges de police, de ville et de voirie.

Article 11.- Libre accès aux lots privés.

Les propriétaires doivent donner à tout moment au syndic libre accès à leur propriété pour lui permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner à tout moment accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs ou exécutants de réparations nécessaires ou de travaux régulièrement et expressément décidés par le syndicat aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires.

Les propriétaires ou locataires qui s'absentent doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux à un mandataire susceptible d'être atteint dans l'agglomération où se trouve l'immeuble et dont le nom et l'adresse seront portés à la connaissance du syndic avec faculté de pouvoir accéder à ces locaux si cette mesure s'impose d'urgence. L'inexécution de cette obligation engage la responsabilité du copropriétaire à l'égard de la collectivité au cas où un dommage serait résulté de l'impossibilité d'accès aux locaux privatifs.

Article 12.- Location.

Les baux accordés devront contenir l'engagement des locataires de se conformer aux dispositions, additions et modifications du règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Toutefois cette mesure ne dégage pas la responsabilité du propriétaire qui, à l'égard du syndicat, sera responsable du choix de son locataire.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, le propriétaire bailleur sera tenu, sur décision de l'assemblée générale, de poursuivre à ses frais la résiliation du bail et de provoquer le déguerpissement du locataire.

Les propriétaires devront imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble, ainsi que l'assurance habitation incluant les risques habituels (incendie, explosion, foudre, tempête, grêle, dégâts des eaux et du gel).

Section C: Copropriété des parties communes.

Article 13.- Principe.

Chaque copropriétaire, pour la jouissance de sa fraction divise, peut user directement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Tout



COPIE  
PAGE 9

copropriétaire est responsable à l'égard des autres copropriétaires des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions qui suivent.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

L'assemblée générale pourra, à la double majorité prévue à l'article 30, Par. 4.- ci-après, modifier ou édicter des prescriptions réglementaires nouvelles concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 14.- Entretien, réparations, travaux.

**Par. 1.-** L'exécution de tous travaux d'entretien des parties communes dans leur état initial et notamment les remises en état de peinture sera décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

**Par. 2.-** Il en sera de même de toutes réparations ou du remplacement d'éléments d'équipement commun usés, à condition que le but de l'entreprise ne soit que de remettre le patrimoine commun dans son état initial.

Toutefois, en cas d'urgence et notamment lorsqu'à défaut d'intervention immédiate l'immeuble risque de subir un dommage, ou que le fonctionnement nécessaire d'une installation commune est entravé par une défectuosité, le syndic a plein pouvoir et mandat de faire exécuter tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, sans délai et sans autorisation préalable de l'assemblée, sous réserve des dispositions de l'article 32, Par. 2.- ci-après.

**Par. 3.-** Des travaux à effectuer à la demande et aux frais exclusifs de certains copropriétaires et affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, bien que conforme à la destination de celui-ci ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue prévue par l'article 30, Par. 3.- ci-après:

Lorsque l'assemblée générale refuse cette autorisation, le ou les copropriétaires peuvent se faire autoriser à ces fins par le tribunal d'arrondissement qui fixe les conditions d'exécution des travaux ainsi que celles de l'utilisation des installations ainsi réalisées par les autres copropriétaires.

Lorsqu'il est possible de réserver l'usage de ces installations à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

**Par. 4.-** L'assemblée générale, statuant à la double majorité prévue par l'article 30, Par. 4.- ci-après, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. A la même majorité, l'assemblée fixe la répartition du coût des travaux, de la charge des indemnités dues à certains copropriétaires conformément au Par. 6.- ci-après ainsi que la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes transformés ou créés.

Ces décisions de l'assemblée ne sont pas opposables au copropriétaire opposant qui a fait reconnaître par le tribunal le caractère somptuaire de l'amélioration décidée.

**Par. 5.-** La décision de surélever l'immeuble et celle de construire des bâtiments nouveaux aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peuvent être prises qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires.

**Par. 6.-** Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison, soit d'une diminution de la valeur de leur lot, soit de dégradations, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, ont droit à une indemnité à charge de l'ensemble des copropriétaires. Cette indemnité est répartie, dans le cas du Par. 4.- ci-avant, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, dans le cas du Par. 5.- ci-avant, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Article 15.- Limitations conventionnelles de l'usage.

**Par. 1.-** Nul ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes non destinées à pareil usage, y placer, déposer ou accrocher quoi que ce soit ou les utiliser de manière à exclure un usage semblable par ses consorts.

**Par. 2.-** Il ne pourra être fait dans les parties communes non destinées expressément à pareil usage aucun travail de ménage tel que brossage de tapis ou de literies.

**Par. 3.-** Nul ne peut apposer aux murs communs des écriteaux, plaques, affiches, panneaux ou enseignes publicitaires.

**Par. 4.-** Les copropriétaires ne peuvent installer des antennes individuelles extérieures ni de lampes extérieures.

**Par. 5.-** Les portes des parties communes (porte d'entrée principale et porte des parkings souterrains) doivent être maintenues fermées à toute heure.

**Par. 6.-** Afin d'éviter tout déclenchement intempestif des détecteurs de fumée, il est strictement interdit de fumer dans les parties communes.

## CHAPITRE IV:

### **Charges et recettes communes**

#### Section A: Charges.

##### Article 16.- Principe de la répartition.

Les charges communes comprennent notamment:

1.- Les dépenses relatives à l'administration des parties communes telles que les frais et honoraires du syndic, de l'architecte de l'immeuble et du concierge, s'il y a lieu.

2.- Les dépenses relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes telles que les frais d'entretien, de réparations, de réfection et, le cas échéant, de reconstruction des choses et parties communes.

3.- Les primes dues en vertu des contrats d'assurance conclus par le syndicat.

4.- Les indemnités dues par la collectivité constituée en faute pour quelque cause que ce soit (article 1386 du code civil).

5.- Les charges entraînées par les éléments d'équipement commun tels que chauffage, antenne collective, ouvre-porte, compteurs de calories et autres, sous les exceptions prévues à l'article 17 ci-après.

6.- Les frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz enregistrés sur des compteurs communs, sous les exceptions prévues, le cas échéant, à l'article 17 ci-après, les taxes de location de ces compteurs ainsi que les taxes de canalisation.

Les charges communes sont à supporter en principe par l'ensemble des copropriétaires proportionnellement aux quotités de droits dans les parties communes attribuées à leurs lots, telles qu'elles sont fixées à l'article 2 ci-avant.

Sous réserve des dispositions légales impératives afférentes, ce régime de répartition a un caractère forfaitaire et ne peut être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires.

Le copropriétaire qui augmenterait les charges communes pour son usage ou dont la responsabilité personnelle pour faute ou négligence serait engagée à l'égard des autres copropriétaires ou des tiers, supportera seul les frais ou dommages et intérêts qui en résultent.

##### Article 17.- Exceptions.

Les frais de consommation de la chaufferie commune en eau, électricité, gaz sont en principe à charge des copropriétaires proportionnellement aux indications des compteurs de chaleur enregistrant leurs consommations individuelles.

##### Article 18.- Règlement des charges.

Pour faire face aux charges communes, le syndic est autorisé à exiger le versement:

1.- d'une avance de trésorerie permanente, à déterminer par l'assemblée générale;

2.- au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;

3.- en cours d'exercice, soit des sommes correspondant au remboursement de dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peuvent excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;

4.- des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation de certains travaux.

Le décompte des frais est établi annuellement. Toute provision due et tout solde de compte débiteur est immédiatement exigible. Ils produiront intérêts de plein droit au profit du syndicat à un taux de deux pour cent supérieur aux taux de l'intérêt légal en matière civile, huit jours après l'envoi du décompte accompagné de l'invitation de payer, jusqu'au jour du paiement.

Le paiement des soldes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Le syndic a qualité, sans y être autorisé par l'assemblée générale, en cas de défaillance d'un copropriétaire, quinze jours après mise en demeure par acte huissier restée infructueuse:

1.- de faire inscrire au profit du syndicat une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire défaillant;

2.- d'assigner le copropriétaire défaillant en paiement de ce qu'il doit au syndicat;

3.- de procéder à une saisie-gagerie des meubles appartenant au copropriétaire défaillant ou, si son lot fait l'objet d'une location non meublée, de procéder à une saisie-arrêt des loyers entre les mains du locataire;

4.- de procéder à toute autre voie d'exécution forcée;

5.- de réclamer provisoirement à chacun des autres copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, la quote-part du défaillant.

##### Article 19.- Fonds de réserve.

~~COPIE~~  
PAGE III

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à tout moment la constitution d'un ou de plusieurs fonds de réserve pour le financement de travaux d'entretien et de réparation futurs ou d'entreprises de remplacement de choses communes à l'avenir. Ce ou ces fonds seront alimentés par des versements mensuels, trimestriels ou annuels des copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts de copropriété. Vu leur affectation spéciale, ils seront impartageables.

L'assemblée décidera du placement du ou des fonds de réserve en attendant leur utilisation.

En cas de cession d'un lot, la part du cédant dans le ou les fonds n'est pas remboursable. Le droit sur une partie des fonds sera automatiquement transmis au cessionnaire d'un lot; le cédant peut en tenir compte lors de la fixation du prix de vente.

Le syndic renseignera à tout moment le copropriétaire qui lui demande sur la valeur des fonds.

Article 20.- Indivision, usufruit, location.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot ou de démembrement en nue-propriété et usufruit, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard du syndicat, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes au dit lot.

Le syndicat ne peut être obligé à réclamer aux locataires les quotes-parts de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers. Les propriétaires restent toujours personnellement tenus de toutes les charges incombant à leurs lots.

Section B: Recette.

Article 21.- Répartition.

Dans le cas où des recettes communes sont effectuées à raison des choses communes, le syndic a mandat de les encaisser, de les quittancer valablement et de les répartir entre les copropriétaires en proportion des quotités de droits afférentes à leurs lots dans les parties communes, sauf compensation avec des provisions ou des soldes de décomptes dus au syndicat.

## CHAPITRE V:

**Assurances et reconstruction**

Article 22.- Risques à assurer.

L'immeuble devra être assuré « valeur à neuf » avec le matériel commun y installé auprès d'une compagnie d'une solvabilité reconnue. Cette assurance s'appliquera tant aux choses et parties communes ou mitoyennes qu'aux privatives.

L'assurance doit garantir les dommages matériels causés à l'édifice par le feu, l'eau, la foudre et les explosions. L'assemblée générale des copropriétaires décidera de l'extension de l'assurance à la privation de jouissance, aux frais du chef de déblais et de démolition consécutifs à un sinistre, aux recours des locataires et occupants, aux recours des voisins, aux recours réciproques entre les copropriétaires ou à tous autres risques pouvant intéresser les copropriétaires.

Les embellissements effectués aux lots privatifs et le mobilier particulier des propriétaires ou occupants ne sont pas compris dans l'assurance et il incombe à chaque propriétaire de les assurer de sa propre initiative et à ses frais.

La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des lots est assurée par une police souscrite en commun à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble et des éléments d'équipement communs.

Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires. Les propriétaires minoritaires qui estiment les capitaux assurés insuffisants ou que l'assurance devrait garantir d'autres risques ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

Toute surprime des assurances collectives est à la charge personnelle de celui des propriétaires qui en est la cause.

Article 23.- Souscription des polices, quittances.

Le syndic a mandat de souscrire, renouveler, remplacer ou modifier les polices d'assurances au nom des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale.

Toutefois, les premières polices peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble auprès d'une compagnie solvable de son choix, jusqu'au moment de la prise en charge de la gestion administrative et technique de la résidence par le Syndic. Ces frais sont à la charge du syndicat.

Le syndic encaisse et quitte les indemnités allouées aux copropriétaires, sans préjudice aux droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires.

Article 24.- Reconstruction ou remise en état.

Lorsque la destruction suite à un sinistre affecte des lots représentant moins de la moitié des voix de tous les copropriétaires dont les lots composent la bâtiment sinistré, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Lorsque la destruction affecte des lots représentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires, la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée peut être décidée à la majorité absolue des voix des copropriétaires, conformément à l'article 30, Par. 3.- ci-après.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi des dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation et les paiements libératoires ne peuvent s'opérer que sur le vu des pièces justificatives.

Sous réserve des dispositions de l'article 14 ci-avant, la reconstruction aura lieu conformément aux plans d'architecte annexés au permis de construire initial et à la notice descriptive ci-annexés. Les travaux auront lieu sous la surveillance du syndic, conseillé par le conseil syndical.

#### Article 25.- Non-reconstruction.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, la décision afférente de l'assemblée générale met fin au régime de la copropriété.

Le terrain et les éléments subsistants seront mis en vente aux enchères publiques et le produit de la licitation, de même que les indemnités représentatives de l'immeuble détruit, après déduction du solde des charges communes, seront sans préjudice des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires, réparties entre les copropriétaires à titre de recettes communes.

### CHAPITRE VI:

#### Administration

##### Section A: Syndicat.

#### Article 26.- Personnalité civile.

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture du droit d'action du syndicat.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic.

Le syndicat prend naissance lorsqu'il y a au moins deux copropriétaires et prend fin, soit par la décision de l'assemblée de ne plus reconstruire l'immeuble détruit, soit par le fait qu'une seule personne est devenue propriétaire exclusifs de l'immeuble.

Le siège du syndicat est établi au bureau du syndic.

##### Section B: Assemblées générales.

#### Article 27.- Epoque des réunions.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard deux mois après l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble. Par la suite, une assemblée générale sera tenue chaque année dans l'immeuble ou dans la commune de la situation de celui-ci, au lieu fixé par les convocations.

#### Article 28.- Convocation.

**Par. 1.-** Sous réserve de ce qui est dit ci-après, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

**Par. 2.-** La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic, soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical, si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer ladite convocation. Dans cette dernière hypothèse, le président du tribunal d'arrondissement, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ces cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

COPIE  
PAGE 13

**Par. 3.-** La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

**Par. 4.-** Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

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

2) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus sub1) ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ainsi que le projet d'échéancier des appels de fonds faits en application de ce budget prévisionnel;

3) le projet de Règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes;

4) les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux, un acte d'acquisition ou de disposition immobilière, un contrat fixant les conditions de la rémunération du syndic et les modalités d'exécution de son mandat ou l'approbation d'une convention entre le syndicat et le syndic ou les personnes visées à l'article 32, Par. 8.- ci-après;

5) le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées à l'article 30, Par. 3.- a) et b), Par. 4.- c) et Par. 5.- ci-après ou autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

**Par. 5.-** Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexés ci-dessus prévus.

**Par. 6.-** Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée.

Elle peut être valablement faite par remise contre récépissé.

**Par. 7.-** Tous les copropriétaires doivent être convoqués aux assemblées générales. Les mutations de lots ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, n'a pas à être recommencée et vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun comme prévu à l'article 29, Par. 5.- ci-après.

**Par. 8.-** Sous réserve des dispositions du par. 9.- ci-après et des décisions du syndicat, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

**Par. 9.-** Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues au Par. 4.- ci-avant n'ont pas à être renouvelée lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 30, Par. 3.- alinéa dernier du présent Règlement, si l'ordre du jour de cette assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Article 29.- Tenue des assemblées générales.

**Par. 1.-** L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

**Par. 2.-** Au début de chaque réunion, il est institué un bureau provisoire avec, comme président, le copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotes-parts et, comme scrutateur, celui qui possède le moins, sous réserve qu'ils puissent assumer ces fonctions.

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

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 28, Par. 2.- alinéa 3 du présent Règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

**Par. 3.-** Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant, l'un qui possède et

représente le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en son nom que comme mandataire, et l'autre de moins grand nombre de quotes-parts.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

**Par. 4.-** Il est tenu une feuille de présence, qui contient:

Les nom, prénom, profession et domicile de chaque copropriétaire membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions de l'article 30, Par. 1.- du présent Règlement.

Cette feuille est signée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire; elle est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

**Par. 5.-** Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, copropriétaire ou non, habilité par une procuration écrite et stipulant expressément que le mandat est général ou spécial tout en indiquant, dans ce dernier cas, l'objet des délibérations auxquelles il se rapporte.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place, dans la limite de leur habilitation légale.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal d'arrondissement, à la requête de l'un d'eux ou du syndic et à leurs frais.

**Par. 6.-** Il ne peut être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour et, dans la mesure où les notifications prévues à l'article 28, Par. 4.- du présent Règlement ont été effectuées, conformément à leurs dispositions.

**Par. 7.-** Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée par le secrétaire. Il est signé et certifié conforme par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus; sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Article 30.- Voix, majorités.

**Par. 1.-** Chaque copropriétaire dispose aux assemblées d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque le présent Règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun, ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses; les dispositions de l'alinéa 1er ci-dessus sont applicables.

**Par. 2.-** Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple, à savoir à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, s'il n'en est autrement ordonné par la loi et le présent Règlement.

**Par. 3.-** L'assemblée générale réunie sur première convocation adopte à la majorité absolue, à savoir à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées au Par. 2.- ci-avant.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. La délégation de pouvoir ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic. Il sera rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation;

b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci;

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical;

d) la décision de procéder à la reconstruction du bâtiment sinistré ou à la remise en état d'une partie endommagée, lorsque la destruction affecte des lots représentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires.

COPIE  
PAGE 15

Sauf en ce qui concerne la décision sub d) ci-avant, laquelle doit toujours être prise à la majorité absolue, à défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle assemblée statue dans les conditions prévues au Par. 2.- du présent article.

**Par. 4.-** Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition ainsi que la modification de la répartition des charges éventuellement devenue nécessaire à la suite de ces actes;
- b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
- c) les travaux, conformes à la destination de l'immeuble, mais comportant transformation, addition ou amélioration; la fixation de la répartition du coût de ces travaux ainsi que la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés;

**Par. 5.-** Ne peuvent être prises qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires les décisions concernant:

- a) la modification de la répartition initiale des quotes-parts de parties communes attachées à chaque lot;
- b) la modification de la répartition des charges, sous réserve de ce qui est dit ci-avant sub Par. 4.- a) et c) et des dispositions légales impératives afférentes;
- c) la modification de la destination de l'immeuble;
- d) la modification de la destination de certaines parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété;
- e) l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble;
- f) la surélévation de l'immeuble par adjonction d'un ou de plusieurs étages supplémentaires, la construction de bâtiments ou annexes aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ainsi que l'aliénation des mêmes droits.

**Par. 6.-** Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale engagent l'universalité des copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont été, ni présents, ni représentés à la réunion.

Le syndic adresse une copie du procès-verbal à chaque copropriétaire. Copie sera notifiée sous pli recommandé ou remis contre récépissé aux copropriétaires opposants ou absents qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent, sous peine d'échéance, être introduites dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Section C: Le syndic.

Article 31.- Nomination, révocation, rémunération.

**Par. 1.-** La société « RUE DE L'EAU S.A. » remplit les fonctions de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des constructions. Il choisira ensuite un syndic pour une durée de un an. Ce mandat se prolonge par tacite reconduction d'année à défaut de résiliation par le syndicat des copropriétaires en recommandé avec accusé de réception un mois avant la fin du mandat en cours.

**Par. 2.-** Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ou le président du tribunal, lorsque le syndic est désigné par lui, fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder trois ans, mais qui est renouvelable.

Les pouvoirs du syndic sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé, par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du président du tribunal d'arrondissement auquel les différents copropriétaires, avertis au préalable, pourront faire connaître leur avis. Toutefois, les fonctions du syndic judiciaire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Si le syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il doit en aviser le conseil syndical ou, à défaut, le syndicat trois mois au moins à l'avance.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété peut être désigné par le président du tribunal d'arrondissement, statuant en matière de référé sur assignation donnée par tout intéressé contre le syndic en fonction. L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire, sauf si elle la limite expressément à un ou plusieurs objets. A défaut de pareille limitation, l'administrateur provisoire exerce les mêmes fonctions que le syndic.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que

s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

**Par. 3.-** Les conditions de rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation légale y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité simple des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

La rémunération du syndic judiciaire est déterminée par l'ordonnance de nomination.

Article 32.- Attributions.

**Par. 1.-** Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du Règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, ainsi que de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 30, Par. 3.- ci-avant, une délégation de pouvoir à une fin déterminée. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

**Par. 2.-** Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement l'assemblée générale.

Il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

**Par. 3.-** Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail et son salaire, suivant les lois et conventions collectives en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic choisit tout conseil ou technicien appelé à prêter son concours au syndicat.

**Par. 4.-** Le syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires avec l'indication des lots ou fractions de lots qui leur appartiennent et il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu. Il accomplit les mêmes devoirs à propos de tout transfert d'un lot ou d'une fraction de lot, de toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation et de tout transfert de l'un de ces droits, ces opérations étant à notifier sans délai au syndic.

**Par. 5.-** Le syndic détient les archives du syndicat et notamment une expédition du Règlement de copropriété et de toute modification y apportée ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres et documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre les copies ou les extraits qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

**Par. 6.-** Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Celle-ci doit faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai par le syndic à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Pour le paiement des petites dépenses courantes, le syndic peut être habilité par l'assemblée générale à retirer des fonds de ce compte pour alimenter une caisse dont il est seul responsable.

Le syndic prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale. Il en assure l'exécution dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par cette assemblée. Il engage, le cas échéant, les dépenses de grosses réparations dans la limite des provisions disponibles figurant au bilan.

Le syndic rend compte à l'assemblée générale, en fin d'année budgétaire, de l'exécution du budget ainsi que des délégations qui ont pu lui être conférées.

**Par. 7.-** Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 18 du présent Règlement, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

**Par. 8.-** Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou ceux de son conjoint au même degré doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de directeur ou d'administrateur, de salarié ou de préposé.

**Par. 9.-** Sauf les exceptions concernant le recouvrement des charges prévues à l'article 18 du présent Règlement, le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

COPIE

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

Section D: Le conseil syndical.

Article 33.- Composition, nomination, révocation.

**Par. 1.-** Il est institué un conseil syndical composé au minimum d'un président et de deux assesseurs, à choisir parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

**Par. 2.-** Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité de l'article 30, Par. 3.- du présent Règlement pour un terme qui ne peut excéder trois années renouvelables.

A défaut de nomination dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le conseil syndical peut être désigné par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement, sur requête de l'un des copropriétaires, les autres entendus ou dûment appelés.

**Par. 3.-** Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment, en tenant compte des mêmes formes et conditions observées pour leur nomination.

**Par. 4.-** Pour chaque membre titulaire du conseil syndical, il peut être désigné un membre suppléant dans les mêmes conditions suivant lesquelles a été nommé le membre titulaire. En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, leurs suppléants siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué à partir du moment où l'un des sièges devient vacant, pour quelque cause que ce soit.

Article 34.- Remboursement des frais.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic, en exécution du budget voté par l'assemblée générale.

Article 35.- Attributions.

Sauf disposition spéciale de l'assemblée générale, le conseil syndical conseille le syndic dans l'exercice de ses fonctions et contrôle sa gestion, notamment la comptabilité tenue par ce dernier, la répartition des dépenses ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il émet son avis sur l'opportunité de tous travaux ainsi que sur le choix des artisans et fournisseurs. Il veillera en général à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Outre l'avis prévu par l'article 32, Par. 2.- du présent règlement, le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions et sous les réserves prévues à l'article 30, Par. 3.- a) du présent Règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances et registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil agit encore comme organe de conciliation en cas de contestations entre copropriétaires et entre copropriétaires et syndic et son président est habilité à convoquer l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du syndic.

Article 36.- Fonctionnement.

Le conseil syndical se réunit, sur convocation de l'un quelconque de ses membres, aussi souvent que les affaires du syndicat l'exigent.

Il prend ses décisions à la majorité absolue des voix. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

## CHAPITRE VII:

**Divers**

Article 37.- Arbitrage.

Toutes contestations entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic et relatives à l'interprétation ou à l'exécution des dispositions du présent Règlement de copropriété seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera son arbitre.

Si, sur la désignation du demandeur et la notification qui en aura été faite au défendeur par lettre recommandée, celui-ci ne désigne par un arbitre dans la huitaine qui suit la réception de cette lettre, il y sera pourvu par ordonnance de référé du président du tribunal d'arrondissement du lieu de la situation de l'immeuble.

Les arbitres désigneront endéans la huitaine un tiers arbitre.

A défaut d'accord sur le choix, il sera désigné par ordonnance de référé du président du tribunal présélectionné, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Les parties et les arbitres ne seront pas astreints à observer les formes prévues par le code de procédure civile. Ils statueront comme amiable compositeurs.

Le tribunal arbitral devra rendre sa sentence dans les quarante jours de la nomination du tiers arbitre, sous peine d'être déchu de ses fonctions sans indemnité.

La sentence est rendue en dernier ressort et ne pourra être attaquée par aucune voie de recours.

La contribution aux frais d'arbitrage sera réglée par les arbitres.

La partie qui, par son refus à exécution, contraindra l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence restera chargée de tous les frais afférents.

Article 38.- Election de domicile.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chaque copropriétaire à défaut de notification par lettre recommandée faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile.

TABLEAU DES MILLIEMES

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AU LOTS			DESIGNATION CADASTRALE DES LOTS			
Surface utile	Quote-part	Nature	Numéro	Bloc	Escalier	Niveau
102,30	81,972	APPARTEMENT TERRASSE	001	A	A	00
130,02	105,849	APPARTEMENT TERRASSE	002	A	C	00
15,35	6,020	CAVE / EMPLACEMENT INT.	003	A	E	00
13,61	5,150	EMPLACEMENT INTERIEUR	004	A	E	00
14,33	5,423	EMPLACEMENT INTERIEUR	005	A	E	00
12,95	4,901	EMPLACEMENT INTERIEUR	006	A	E	00
13,76	5,207	EMPLACEMENT INTERIEUR	007	A	E	00
13,76	5,207	EMPLACEMENT INTERIEUR	008	A	E	00
13,21	4,999	EMPLACEMENT INTERIEUR	009	A	E	00
16,73	6,621	CAVE / EMPLACEMENT INT.	010	A	E	00
16,89	6,653	CAVE / EMPLACEMENT INT.	011	A	E	00
16,79	6,607	CAVE / EMPLACEMENT INT.	012	A	E	00
15,65	6,149	CAVE / EMPLACEMENT INT.	013	A	E	00
16,76	6,552	CAVE / EMPLACEMENT INT.	014	A	E	00
15,69	6,111	CAVE / EMPLACEMENT INT.	015	A	E	00
14,50	5,487	EMPLACEMENT INTERIEUR	016	A	E	00
18,16	7,144	CAVE / EMPLACEMENT INT.	017	A	E	00
3,52	1,598	CAVE	018	A	E	00
4,24	1,925	CAVE	019	A	E	00
59,87	54,425	APPART.-DUPLEX TERRASSES	020	B	U	00
4,54	1,031	ACCÈS	021	B	U	00
226,92	0,693	JARDIN	022	C	A	00
428,13	1,307	JARDIN	023	C	B	00
8,27	3,756	DÉBARRAS	024	D	U	00
8,27	3,756	DÉBARRAS	025	E	U	00
89,62	68,746	APPARTEMENT BALCON	026	A	B	01
4,21	3,186	ESCALIER	027	A	B	01
127,18	98,983	APPARTEMENT BALCON	028	A	D	01
78,97	70,978	APPARTEMENT TERRASSE	029	A	D	01

PAGE 19  
COPIE

101,49	84,573	APPART.-DUPLEX TERRASSES	030	A	D	01
36,43	27,573	APPARTEMENT-DUPLEX	031	B	U	01
105,97	75,149	APPARTEMENT	032	A	G	02
128,80	87,357	APPARTEMENT	033	A	D	02
105,65	73,616	APPARTEMENT	034	A	D	02
84,03	57,064	APPARTEMENT-DUPLEX	035	A	F	02
29,34	8,232	GRENIER	036	A	F	03
	<b>1000,000</b>					

Restent notamment parties communes de l'immeuble:

- à l'extérieur: tout le sol ou terrain à l'exception des jardins privatifs et des débarras privatifs ;
- au rez-de-chaussée: le hall d'entrée (B) et la cage d'escaliers (B) avec les escaliers menant au premier étage ; le hall d'entrée (D) et la cage d'escaliers (D) menant au premier étage ; l'entrée (E) pour accéder aux emplacements privatifs, le local des compteurs, le local des vélos ;
- au premier étage: le palier et la cage d'escaliers (B) avec les escaliers menant au rez-de-chaussée, le palier et la cage d'escaliers (D) avec les escaliers menant au rez-de-chaussée et au deuxième étage ;
- au deuxième étage: le palier et la cage d'escaliers (D) avec les escaliers menant au premier étage ;
- au troisième étage: les locaux techniques et la chaufferie.

**Remarque :**

Le niveau 03 (partiellement – cf. annexe 7) du bloc A et le niveau 02 du bloc B sont des parties communes et ne peuvent pas être attribués en tant que partie/lot privatif à un copropriétaire sans être soumis à l'attribution des quotes-parts.

**Remarque suivant Annexe 2 du cadastre vertical :**

Le notaire instrumentant a rendu attentif le promoteur, qu'un acte de constitution de servitude sera signé par-devant son ministère dans les plus brefs délais, telle que figurant sur le cadastre vertical du 10 octobre 2011, contenant la désignation suivante :

- « - L'aire désignée par les lettres a-b-c-d-a sur la nouvelle parcelle 890/9762 est à grever d'une servitude de passage au profit de la nouvelle parcelle 891/9763.
- L'aire désignée par les lettres c-d-e-f-g-h-i-c sur la nouvelle parcelle 891/9763 est à grever d'une servitude de passage au profit de la nouvelle parcelle 890/9762 ».

*(Handwritten signature and stamp)*