



REGLEMENT DE COPROPRIETE
relatif à l'immeuble à appartements privés, dénommé :
"RESIDENCE ST CHRISTOPHE", sis à Mondorf-les-
Bains, avenue François Clement.

Tableau des matières

PREAMBULE

Art. 1. - But- force obligatoire - entrée en vigueur
du règlement

Première Partie Désignation - Division - Destination de
l'immeuble

Chapitre I. - Désignation générale

Art. 2. - Désignation de l'immeuble

Chapitre II. - Distinction entre "Parties Communes" et
"Parties Privatives"

Art. 3. - Division de l'immeuble

Art. 4. - Désignation des parties communes

Art. 5. - Désignation des parties privatives

Art. 6. - Parties mitoyennes

Chapitre III. - Etat descriptif de division de l'immeuble

Art. 7. - Etat descriptif de division

Chapitre IV. - Destination de l'immeuble

Art. 8. - Destination

Deuxième Partie Droits et obligations des copropriétaires

Chapitre I. - Conditions d'usage des parties privatives
et des parties communes

Section I. - Généralités

Art. 9. - Responsabilité des copropriétaires

Section II. - Usage des parties privatives

Art. 10. - Jouissance des parties privatives

Art. 11. - Entretien - réparations - travaux

Art. 12. - Limitations à l'usage des parties privatives

Art. 13. - Libre accès aux parties privatives

Section III. - Usage des parties communes

Art. 14. - Jouissance des parties communes

Art. 15. - Entretien - réparations - travaux

Art. 16. - Limitations à l'usage des parties communes

Art. 17. - Modifications à la réglementation actuelle

Chapitre II. - Dispositions des parties privatives et des
parties communes

Art. 18. - Principes

Premier feuillet

Art. 19. -	Locations
Art. 20. -	Cessions et locations de garages
Art. 21. -	Cessions et locations de caves
Art. 22. -	Modification des lots
<u>Chapitre III. -</u>	<u>Charges et recettes communes</u>
<u>Section I. -</u>	<u>Charges communes</u>
Art. 23. -	Énumération des charges communes
Art. 24. -	Répartition des charges communes
Art. 25. -	Règlement des charges
Art. 26. -	Fonds de réserve
Art. 27. -	Solidarité et indivisibilité des débiteurs
Art. 28. -	Obligation aux charges en cas de mutation de la propriété des lots par actes entre vifs
Art. 29. -	Dépenses relatives aux parties privatives
<u>Section II. -</u>	<u>Recettes communes</u>
Art. 30. -	Répartition des recettes communes
<u>Troisième Partie</u>	<u>Administration de l'Immeuble</u>
<u>Chapitre I. -</u>	<u>Syndicat des Copropriétaires</u>
<u>Section I. -</u>	<u>Généralités</u>
Art. 31. -	Personnalité civile - organisation - attributions du syndicat
<u>Section II. -</u>	<u>Assemblée générale des Copropriétaires</u>
Art. 32. -	Époque des réunions
Art. 33. -	Convocations
Art. 34. -	Tenue des assemblées générales
Art. 35. -	Décisions - voix - majorités
<u>Chapitre II. -</u>	<u>Syndic</u>
Art. 36. -	Nomination - révocation - rémunération
Art. 37. -	Attributions
<u>Chapitre III. -</u>	<u>Conseil syndical</u>
Art. 38. -	Composition - nomination - révocation
Art. 39. -	Rémunération - Frais
Art. 40. -	Attributions
Art. 41. -	Fonctionnement
<u>Quatrième Partie</u>	<u>Dispositions diverses - Assurances - Reconstruction - Arbitrage - Domicile</u>
<u>Chapitre I. -</u>	<u>Assurances - Reconstruction</u>
Art. 42. -	Risques à assurer
Art. 43. -	Souscription des polices - quittances
Art. 44. -	Reconstruction ou remise en état
Art. 45. -	Non-reconstruction
<u>Chapitre II. -</u>	<u>Arbitrage - Election de Domicile</u>
Art. 46. -	Arbitrage
Art. 47. -	Election de domicile
<u>Cinquième Partie</u>	<u>Tableau des Millièmes - Dispositions Dérrogatoires</u>
Art. 48. -	Tableau des millièmes
Art. 49. -	Dispositions dérogatoires

Suit texte du règlement de copropriété:

PREAMBULE

Article 1. - But, force obligatoire et entrée en vigueur du règlement.

Paragraphe 1. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi du seize mai mil neuf cent soixante-quinze portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de ladite loi aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti ci-après désigné.

Paragraphe 2. - Il a pour but, notamment:

1) De déterminer les éléments de l'immeuble qui seront réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et constitueront sa propriété exclusive, lesquels sont dénommés "parties privatives" ou "éléments privatifs", et ceux qui seront affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et qui sont dénommés "Parties communes";

2) De fixer les droits et les obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;

3) D'organiser l'administration de l'immeuble;

4) De régler ou de prévoir les conditions de l'assurance et de la reconstruction de l'immeuble et celles de son amélioration ainsi que les règles applicables en matière de contestations et de litiges.

Paragraphe 3. - Le présent règlement et ses modifications ultérieures seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble et pour tous leurs ayants-cause, tant à titre universel qu'à titre particulier.

Paragraphe 4. - Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à au moins deux propriétaires distincts.

Dès ce jour les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de l'ensemble des propriétaires, doté de la personnalité juridique.

Paragraphe 5. - Le règlement ne pourra être complété ou modifié que dans les cas et aux conditions prévues, soit dans la loi du seize mai mil neuf cent soixante-quinze, soit dans ledit règlement grand-ducal du 13 juin 1975 soit dans le présent règlement de copropriété.

Paragraphe 6. - Le règlement ainsi que les additions et modifications y apportées ne seront obligatoires à l'égard des ayants-cause à titre particulier des copropriétaires et ne seront opposables aux tiers qu'à partir du jour où ils auront été transcrits au bureau des hypothèques de la circonscription dans laquelle l'immeuble est situé.

Paragraphe 7. - Le présent règlement n'est applicable que dans la mesure où il n'y est pas dérogé en sa CINQUIEME PARTIE, notamment en l'article 49 des dispositions dérogatoires



Deuxième feuillet

[Handwritten signature]

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION - DIVISION - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - DESIGNATION GENERALE.

Article 2. - Désignation de l'immeuble.

Le présent règlement de copropriété s'applique à une maison à appartements, dénommée: "RESIDENCE ST CHRISTOPHE sise à Mondorf-les-Bains, avenue François Clement, inscrite au cadastre de la commune de Mondorf, sous la section B de Mondorf, comme suit:

Numéro 731/4401, lieu-dit: "im Brill", comme place, contenant 07 ares 57 centiares;

Numéro 731/3511, même lieu-dit, comme place, contenant 06 ares 27 centiares.

..

1

Description de l'immeuble.

La maison à appartements, construite ou à construire sur les terrains susdécrits et qui fera avec ses dépendances bâties et non bâties l'objet du présent règlement, comprendra: un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages et un grenier, se décomposant comme suit:

Au sous-sol: Quinze caves, trois réserves magasin, la chaufferie, un local pour l'emplacement des tanks à mazout, le séchoir-buanderie, l'emplacement pour les poubelles, un local pour les raccordements, un escalier nant au niveau du rez-de-chaussée, la cage d'escalier et d'ascenseur et les dégagements et couloirs;

Au rez-de-chaussée: Trois magasins avec leurs entrées respectives, un appartement, l'entrée principale avec hall d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur, le chemin d'accès vers les garages, la cour derrière l'immeuble, les aires devant et derrière l'immeuble, les garages privés et les parkings non privés;

Au premier étage: Cinq appartements et les cages d'escalier et d'ascenseur;

Au deuxième étage: Cinq appartements et les cages d'escalier et d'ascenseur;

Au troisième étage (étage en retrait): Trois appartements et les cages d'escalier et d'ascenseur;

Dans la toiture de l'immeuble: Trois greniers.

2

Le tout conformément aux plans de construction dont la description sommaire et l'énumération figurent à l'acte dit de base auquel sera annexé le présent règlement; tel que cet immeuble existera, avec toutes ses appartenances et dépendances et tous immeubles par destination y attachés sans exception ni réserve.

Sont annexés au même acte les plans de construction de l'immeuble construit ou à construire.

CHAPITRE II. - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES".

Article 3. - Division de l'immeuble.

L'immeuble susdécrit est divisé en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

1° Les "parties communes" sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux dans les conditions du règlement de copropriété et qui appartiennent de façon indivise à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement.

2° Les "parties privatives" sont celles, qui sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et forment sa propriété particulière et exclusive.

Article 4. - Désignation des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble comprennent notamment, sans que l'énumération qui suit soit limitative et pour autant que ces éléments existent:

I. Les choses et parties communes en indivision entre tous les copropriétaires, et notamment:

1) La totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel qu'il a été désigné à l'article deux qui précède;

2) Les clôtures et murs séparatifs entre ledit terrain et les propriétés voisines, en tant qu'ils dépendent de la copropriété;

3) Les voies d'accès pour piétons et voitures tant aux porte d'entrée principale et postérieure qu'aux garages, le passage latéral aménagé comme voie de circulation et la cour s'étendant derrière la maison avec l'escalier menant à la porte d'entrée postérieure;

4) Les fondations et soubassements, les éléments porteurs de l'immeuble, ses gros murs de façades et murs de refends, murs pignons mitoyens ou non, l'armature bétonnée de l'édifice et les éléments horizontaux de charpente avec leurs piliers, poutres, dalles et isolations en connexion avec les dalles, - à l'exclusion toutefois des revêtements des sols et des plafonds-, la toiture avec sa charpente et son recouvrement, et généralement tous les éléments constituant l'ossature extérieure et intérieure de l'immeuble;

5) Les revêtements, décorations et éléments extérieurs des façades, - à l'exclusion toutefois des revêtements des sols et des garde-corps des terrasses et des balcons-;

6) Les gouttières et tuyaux de descente des eaux de pluie;

7) Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toute nature, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires (coffres et gaines, têtes et souches de cheminées), encore que ces conduits ne puissent desservir qu'un seul local privatif;



Troisième feuillet

Les colonnes montantes d'eau et l e s c o n d u i t e s d'électricité jusqu'aux compteurs particuliers respectifs; les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduites, branchements, canalisations, d'utilité commune à tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, ainsi que leurs emplacements et accessoires, à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif;

8) L'entrée principale de l'immeuble, le hall ou vestibule d'entrée, l'escalier conduisant tant aux étages qu'au sous-sol avec la cage d'escalier et les paliers;

9) L'entrée postérieure de l'immeuble menant au sous-sol, les accès, couloirs et dégagements des caves et garages, la trappe menant du palier du dernier étage vers la toiture, et, d'une façon générale, tous accès, couloirs et dégagements communs;

10) L'ascenseur, la gaine de l'ascenseur avec la machinerie afférente;

11) Les locaux divers destinés au service commun de l'immeuble, tels que le local du chauffage commun et le local pour voitures d'enfants, le séchoir, le local des poubelles et le local des compteurs principaux de l'eau et de l'électricité au sous-sol;

12) Les éléments d'équipement commun, tels que:

a) la chaufferie avec sa chaudière et ses installations accessoires;

b) les conduites et prises d'eau qui sont affectées à l'usage des parties communes;

c) les conduites d'électricité avec appareils d'éclairage et commutateurs servant à l'éclairage des parties communes, et notamment la minuterie avec boutons-poussoir de la cage d'escalier;

d) les raccordements de téléphonie, de radio et de télévision, sauf toutefois les parties de ces raccordements et appareils se trouvant à l'intérieur des lots privatifs et servant à leur usage exclusif;

e) le haut-parleur à l'entrée (relié aux parlophones et ouvre-portes des appartements) avec les sonneries et indicateurs lumineux;

f) les compteurs communs d'eau et d'électricité et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, y compris leurs emplacements respectifs, sauf ceux situés à l'intérieur de chaque lot privatif et destinés à son usage exclusif;

13) Les murs de séparation entre les parties communes et ceux entre les parties communes et les lots privatifs, les revêtements de ces murs du côté des parties communes et, d'une

façon générale, tous revêtements des sols, des murs et des plafonds des parties communes.

II. - Les droits accessoires aux parties communes, en ir division entre tous les copropriétaires, et notamment:

- le droit de surélever l'édifice qui sera érigé sur le terrain susdécrit;

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cour constituant des parties communes;

- le droit d'affouiller le sol commun;

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

Les droits accessoires aux parties communes ne peuvent être exercés que du consentement de tous les copropriétaires

Article 5. - Désignation des parties privatives.

Les parties privatives sont constituées par les locaux et éléments qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-après sous les articles sept et quarante-huit du présent règlement, sont compris dans la composition.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative:

I. - Les éléments constitutifs des lots qui se trouvent à l'intérieur de ceux-ci, tels que, le cas échéant:

Les carrelages, dallages, planchers ou parquets et, en général, tous revêtements de sol, à l'exception des dalles portantes et des isolations en connexion avec les dalles, lesquelles constituent des parties communes; de même les revêtements de sol des balcons et terrasses à usage privatif, mais non le dispositif d'étanchéité ni le gros-œuvre de ceux-ci;

les cloisons intérieures des lots privatifs, lorsqu'elles sont non portantes;

les revêtements, plafonnages, enduits et papiers-peints attachés aux murs ou aux dalles formant plafonds, lorsqu'ils se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif;

les portes-palières, les portes des garages, les portes intérieures des lots et, en général toutes les portes donnant accès à un lot privatif;

les fenêtres avec leurs châssis et vitres, les volets roulants avec leurs accessoires, et, d'une façon générale, toutes les parties ouvrantes vitrées éclairant un local privatif;

les garde-corps des balcons et terrasses à usage privatif;

les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets;

les installations des cuisines, telles que les éviers avec égouttoirs et armoires sous-évier;

les installations de chauffage, se trouvant à l'intérieur d'un lot privatif et servant à son usage exclusif, y compris



Quatrième feuillet

[Handwritten signature and initials]

les thermostats;

les canalisations et raccordements particuliers, se trouvant à l'intérieur de chaque lot et servant à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent;

les placards et penderies, et, en général, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure d'un lot privatif.

II. - Les accessoires à l'usage exclusif d'un lot, mais se trouvant à l'extérieur de celui-ci, tels que les compteurs individuels enregistrant la consommation d'eau, d'électricité et de chaleur, les boîtes aux lettres et les plaques indiquant les noms et professions des occupants des appartements et studios.

Article 6. - Parties mitoyennes.

Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros-oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Ainsi qu'il a été précisé ci-avant, les cloisons séparatives entre lots privatifs et parties communes constituent des parties communes.

CHAPITRE III. - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Article 7. - Etat descriptif de division.

La maison à appartements avec ses dépendances bâties et non bâties, prénommée qui est construite ou qui sera construite sur le terrain à bâtir susdécris, est divisée en lots, numérotés et composés comme dit à l'article 48 (tableau des millièmes), et ce de telle sorte que chaque lot comprend une "partie privative" réservée à l'usage exclusif de son propriétaire et formant sa propriété particulière, et une quote-part indivise, exprimée en millièmes, des "parties communes" de l'immeuble correspondant à ladite partie privative.

Chaque copropriétaire a donc un droit particulier et exclusif sur les "parties privatives" de l'immeuble comprises dans son lot et en outre des droits indivis sur les "parties communes".

Ces droits sont-inséparables, en ce sens que les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée, et qu'ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec la partie privative dont ils sont l'accessoire.

Ceci dit, l'immeuble susdécris comprendra les lots spécifiés à l'article 48 au TABLEAU DES MILLIEMES.

CHAPITRE IV. - DESTINATION DE L'IMMEUBLE.

Article 8. - Destination

L'immeuble est destiné à l'habitation résidentielle les étages et à l'usage commercial au rez-de-chaussée au sous-sol. Les lots peuvent être affectés également à l'exercice d'une profession libérale ou servir de bureau

ministratifs, même destinés à des sociétés commerciales.
Tout usage artisanal ou industriel est cependant e

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE 1. - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES.

Section I. - Généralités

Article 9. - Responsabilité des copropriétaires.

Chaque propriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du président règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou causés par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des dites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Section II. - Usage des parties privatives

Article 10. - Jouissance des parties privatives.

Chacun des copropriétaires use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, conformément à la destination de l'immeuble et à celle de son lot, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et de ne pas gêner ces derniers par le bruit, l'odeur, les radiations ou autrement, et de ne rien faire puisse compromettre la solidité, la sécurité et l'harmonie de l'immeuble, le tout sous réserve des règles et des limitations ci-après stipulées.

Article 11. - Entretien- réparations- travaux.

Paragraphe 1. - Les propriétaires sont tenus de faire effectuer les travaux d'entretien et ceux de remise en état de la peinture à tous les éléments privatifs visibles de l'extérieur des lots, et notamment aux portes-palières, aux volets roulants, aux fenêtres, aux garde-corps des balcons et terrasses et aux portes des garages privatifs s'il y a lieu, l.



Cinquième feuillet

tout en temps utile et de manière que l'immeuble conserve toujours son aspect soigné. Il leur est interdit de modifier l'aspect extérieur de ces éléments privatifs sans autorisation de l'assemblée générale, et cette disposition s'applique même en ce qui concerne la peinture.

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

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

Paragraphe 3. - Les propriétaires peuvent effectuer à l'intérieur de leurs lots tous travaux aux parties privatives, et notamment modifier la distribution intérieure de leur lot, mais à la condition de respecter la destination de l'immeuble et sous leur responsabilité personnelle pour le cas d'affaissements ou d'autres inconvénients qui en seraient la conséquence pour les autres lots ou les parties communes de l'immeuble.

Si ces travaux touchent au gros-oeuvre ou aux autres parties communes, les propriétaires désireux de faire exécuter de tels travaux devront, au préalable, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 35, paragraphe 3 du présent règlement.

Ces travaux et tous ceux qui en découleraient s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, d'un architecte agréé par l'assemblée générale, et dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Toutefois il est interdit aux propriétaires d'apporter des modifications aux éléments privatifs du chauffage central, des canalisations, conduites et raccordements ainsi qu'à d'autres éléments d'équipement commun se trouvant à l'intérieur de leurs lots privatifs, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale.

Paragraphe 4. - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations et des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes et aux éléments d'équipement communs, quelle qu'en soit la durée, et, en cas de besoin, livrer accès à leurs parties privatives tant au syndic qu'aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 12.-Limitations à l'usage des parties privative

Paragraphe 1. - A défaut d'autorisation spéciale et préalable de l'assemblée générale il est interdit aux propriétaires et aux occupants des appartements et studios d'apposer aux fenêtres, terrasses et balcons des écriteaux, pla-

ques ou enseignes. Ils ne pourront y poser ou placer des objets pouvant nuire au bon aspect de l'immeuble constituer un danger pour les occupants des étages inférieurs, ni y étendre du linge.

Les propriétaires et occupants des magasins sont cependant autorisés d'apposer sur leurs vitrines toutes enseignes même lumineuses et affiches usuelles dans leurs branches

Paragraphe 2. - Chaque propriétaire doit veiller à ce que la température dans son appartement ne tombe jamais en-dessous de dix degrés au-dessus de zéro degré celsius.

Paragraphe 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 que pendant le temps requis, soit pour sortir les dits véhicules des garages, soit pour les y rentrer. La rentrée des autos, surtout la nuit, devra se faire avec le souci de ne pas incommoder les autres occupants. L'usage des avertisseurs sonores dans l'enceinte de l'immeuble est interdit à toutes les heures du jour et de la nuit.

Paragraphe 4. - L'emploi des postes de radio et de télévision, d'électrophones ou d'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 donné dans l'immeuble aucun cours de musique, de chant, de danse ou de culture physique.

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

Paragraphe 6. - Il ne pourra être fait aux fenêtres, terrasses ou balcons aucun travail de ménage, tel que le brosseage de tapis ou de literies.

Paragraphe 7. - Les cheminées privatives doivent être ramonées au moins une fois par an.

Paragraphe 8. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres. Ainsi il est interdit de mettre en réserve de l'essence pour autos en dehors des réservoirs des véhicules.

Paragraphe 9. - Les portes-palières doivent être maintenues fermées à toute heure.

Paragraphe 10. - Les occupants de l'immeuble ne sont autorisés qu'à titre de simple tolérance à tenir des animaux domestiques, tels que chiens, chats et oiseaux. Si l'animal devient une cause de trouble dans l'immeuble par bruit,



Sixième feuillet

neur ou autrement, le syndicat peut retirer la tolérance à tout moment.

Paragraphe 11. - Les appartements et les studios ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

Paragraphe 12. - Les garages sont destinés aux voitures de tourisme. Les véhicules à destination commerciale sont cependant autorisés. Il est, par contre, interdit d'y remiser des véhicules destinés à des fins industrielles ou de les utiliser à des fins incompatibles avec la destination de l'immeuble.

Paragraphe 13. - Les propriétaires ou occupants de l'immeuble devront se conformer à toutes les obligations et charges de police, de ville ou de voirie.

Article 13. - Libre accès aux parties privatives,

Les copropriétaires et occupants doivent à tout moment consentir au syndic l'accès à leurs parties privatives, pour lui permettre d'effectuer toutes vérifications d'état, et notamment pour reconnaître le bon fonctionnement des canalisations, conduites, robinetteries et appareils de chauffage ou pour découvrir l'origine de fuites ou d'infiltrations quelconques.

Ils doivent de même donner à tout moment accès à leurs parties privatives aux architectes, entrepreneurs et exécutants de réparations nécessaires ordonnées par le syndic ou de travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale et concernant les choses communes et les éléments d'équipement commun, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif.

Les copropriétaires ou occupants qui s'absentent de façon prolongée doivent obligatoirement remettre les clefs des portes de leurs appartements, caves et garages à une personne susceptible d'être atteinte dans l'agglomération où se trouve l'immeuble, et dont le nom et l'adresse et, le cas échéant, le numéro du téléphone seront portés à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement et dans les autres locaux privatifs en cas d'urgence. Il pourra se faire accompagner par le syndic. 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 au lot.

Section III. - Usage des parties communes

Article 14. - Jouissance des parties communes.

Chaque copropriétaire use librement des parties communes et en jouira, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles et limitations ci-après stipulées.

Tout dommage causé aux parties communes et aux éléments d'équipement communs, toute aggravation des charges relatives aux parties communes, dus au fait d'un copropriétaire, de ses préposés ou au fait de son locataire ou de tous

occupants de son chef, sont entièrement aux frais du copropriétaire concerné.

Article 15. - Entretien - réparations - travaux.

Paragraphe 1. - L'exécution de tous travaux d'entretien des choses et parties communes, et notamment la remise en état de la peinture, seront décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Paragraphe 2. - Il en sera de même de toutes réparations ou du remplacement d'éléments d'équipement communs usés.

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 37, paragraphe 3. - ci-après.

Paragraphe 3. - Les 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, et conformes à la destination de celui-ci, ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et ce en application de l'article 35 paragraphe 3 du présent règlement. Si, lors d'une première assemblée générale, la décision sur les travaux visés au présent alinéa n'obtient pas la majorité des voix requise, une nouvelle assemblée générale statuera à la majorité des voix des copropriétaires présents et dûment représentés.

Lorsque l'assemblée générale refuse cette autorisation, le ou les copropriétaires concernés peuvent se faire autoriser à ces fins par le tribunal d'arrondissement, qui fixe les conditions d'exécution des travaux ainsi réalisées, soit par les seuls copropriétaires concernés, soit par l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux.

Lorsqu'il est possible de réserver l'usage de ces installations à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées et payées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'ont réglant aux copropriétaires qui fait exécuter les travaux leur quote-part du coût de ces installations, évaluée à la date où cette faculté est exercée.

Paragraphe 4. - L'assemblée générale, statuant à la double majorité prévue par l'article trente-cinq, paragraphe 4 ci-après, peut décider tous travaux comportant l'amélioration ou 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, à la condition que ces travaux soient conformes à la destination de l'immeuble.

À la même majorité l'assemblée fixe la réparations du coût des travaux, de la charge des indemnités dues à certains copropriétaires conformément au paragraphe 6. - ci-



Septième feuillet

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

après ainsi que la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments 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.

Paragraphe 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 des voix de tous les copropriétaires.

Paragraphe 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 d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité à charge de l'ensemble des copropriétaires. Cette indemnité est répartie, dans le cas du paragraphe 4. - ci-avant, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux, et dans le cas du paragraphe 5. - ci-avant selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Article 16. - Limitations à l'usage des parties communes:

Paragraphe 1. - Nul ne pourra encombrer, même temporairement, les entrées, vestibules, escaliers, ascenseurs, paliers, couloirs, cour, passage latéral et autres parties communes, ni y placer, déposer ou accrocher quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel et de manière à empêcher ou à diminuer leur utilisation par les autres copropriétaires. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas être utilisés pour y garer des bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants et jouets.

Paragraphe 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 de literies et caetera.

Paragraphe 3. - Nul ne pourra apposer des écriteaux, plaques, affiches, panneaux ou enseignes publicitaires sur les murs communs et les clôtures ainsi que dans les espaces libres.

Il est fait exception à cette prohibition pour les plaques indiquant les noms et professions des occupants de l'immeuble et qui seront apposées aux endroits prévus à ces fins. Néanmoins l'assemblée générale peut imposer un modèle uniforme dans l'intérêt de l'aspect harmonieux de l'entrée de l'immeuble.

Sont cependant autorisés, avec l'accord du promoteur de l'immeuble, si ces travaux sont faits au moment de la construction, et avec l'accord du conseil de gérance, si ces travaux sont effectués après l'achèvement de la résidence, des écriteaux, plaques, panneaux ou enseignes publicitaires, même lumineuses, fixés aux murs communs du rez-de-chaussée, soit au-dessous de l'auvent, soit aux linteaux directement en-dessus des vitrines, à condition toutefois que ces éléments publicitaires, à caractère privatif, soient destinés à la seule signalisation des magasins ou bu-

reaux et respectent les conditions légales et réglementaires.

Paragraphe 4.- Les copropriétaires ne peuvent installer des antennes individuelles extérieures.

Article 17.- Modifications à la réglementation actuelle.

L'assemblée générale pourra, à la majorité prévue par l'article 35, paragraphe 4 du présent règlement modifier les prescriptions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ou édicter des prescriptions nouvelles concernant les mêmes matières.

CHAPITRE II.- DISPOSITIONS DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES.

Article 18.- Principes.

Chaque copropriétaire peut disposer de son lot et le grever de droits réels, même avant tout aménagement ou construction.

Ainsi qu'il a été précisé sous l'article 7 qui précède, les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'au regard de la partie privative dont ils sont l'accessoire.

Article 19.- Locations.

Paragraphe 1.- Les locataires ou occupants des parties privatives, à quelque titre que ce soit, seront tenus de jouir des lieux dans les conditions du présent règlement de copropriété.

Paragraphe 2.- Les copropriétaires qui consentiront des locations de leurs lots ou autoriseront des tiers à les occuper devront donner connaissance aux locataires ou aux occupants des dispositions du présent règlement. Les baux accouperont contenir l'engagement des locataires de se conformer à ces dispositions ainsi qu'aux additions et modifications intervenues ou à intervenir; toutefois cet engagement ne dégagera pas la responsabilité des copropriétaires-bailleurs à l'égard du syndicat.

Paragraphe 3.- Les copropriétaires-bailleurs sont seuls responsables du fait ou de la faute de leurs locataires ou sous-locataires. Ils sont seuls redevables des quotes-parts des charges communes afférentes à leur lot et des dommages-intérêts éventuels.

En cas d'infraction grave, commise par un locataire et dûment constatée son copropriétaire-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, sous peine d'être solidairement tenu avec lui de tous dommages-intérêts.

Paragraphe 4.- Les copropriétaires-bailleurs devront imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble.

Article 20.- Cessions et locations de garages.

Les garages sont librement cessibles même à des personnes non-copropriétaires.



Huitième feuillet

Toutefois les garages ayant un accès vers l'intérieur de la bâtisse ne peuvent être vendus ou loués à des tiers qu'avec l'accord préalable de l'assemblée générale.

Article 21. - Cessions et locations de caves.

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, conforme à la destination de l'immeuble, les lots de caves ne pourront être aliénés tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, soit à des copropriétaires, soit à des tiers, qu'avec l'appartement au service duquel ces lots de caves sont attachés. D'autre part, les lots de caves ne peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble.

Par contre, les caves peuvent être échangées entre copropriétaires, et elles peuvent être données en location, indépendamment des appartements dont elles dépendent, à des occupants de l'immeuble.

Article 22. - Modification des lots.

Sous réserve du respect de la destination de l'immeuble 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 non porteur. 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 de l'architecte de l'immeuble, 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. Les honoraires de l'architecte seront à charge des propriétaires dont les lots auront été modifiés.

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. En cas de réunion de lots, la quotité de droits dans les parties communes attribuée à la partie cédée sera transférée au lot agrandi.

CHAPITRE III. - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Section I. - CHARGES COMMUNES

Article 23. - Énumération des charges communes.

Les charges commune comprennent notamment:

1. - Les dépenses relatives à l'administration des parties communes, telles que les frais et honoraires du syndic et du concierge, et ceux de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à ce dernier à propos de questions concernant les parties communes.

2. - Les dépenses relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes, telles que les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection, et, le cas échéant, les frais de remplacement des éléments d'équipement commun et ceux de reconstruction des choses et parties communes.

3. - Les frais de consommation d'eau et d'électricité enregistrés sur des compteurs communs, les taxes

de location de ces compteurs, la taxe de canalisation, et, d'une façon générale, les dépenses relatives au fonctionnement normal des éléments d'équipement commun, tels que le chauffage des parties communes, la minuterie commandant l'éclairage du vestibule d'entrée et de la cage d'escalier, l'ascenseur.

4. - Les primes dues en vertu des contrats d'assurance contractés par le syndicat.

5. - Les indemnités dues par la collectivité constituée en faute du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil).

La présente énumération n'est pas limitative.

Article 24. - Répartition des charges communes.

Paragraphe 1. - Les charges communes sont supportées par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-part de copropriété dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division établi aux articles 7 et 48 du présent règlement.

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.

Paragraphe 2. - Le copropriétaire qui augmenterait les charges communes par son fait ou par celui de personnes ou de choses dont il est légalement responsable, supportera seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Paragraphe 3. - Exceptions

Neuvième feuillet

a) Un régime spécial peut être institué à l'article 49 du présent règlement pour les frais de consommation de la chaufferie commune en eau, électricité et combustible.

b) Un régime spécial peut également être introduit à l'article 49 quant aux frais d'usage, d'entretien, de réparation et de nouvelle acquisition de l'ascenseur, s'il y en a.

c) Les propriétaires de garages et d'emplacements pour autos situés en dehors de la bâtisse à appartements sont exonérés, en ce qui concerne les quotités de parties communes attribuées à ces garages et emplacements, de toute participation aux dépenses concernant:

1) les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'immeuble principal et de ses éléments d'équipement commun;

2) Les frais de consommation et de fonctionnement relatifs au chauffage et à l'ascenseur;

3) Les frais de consommation en eau et électricité relatifs à la bâtisse principale;

Par contre les propriétaires de garages situés dans une annexe supportent seuls les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'annexe dans laquelle leur garage est situé

Les frais de consommation en eau et électricité relatifs aux garages ou emplacements pour autos se répartissent entre les propriétaires bénéficiant de l'eau ou de l'éclairage, chaque lot supportant une part égale.



Article 25. - Règlement des charges.

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

1. - d'une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale;
2. - au début de chaque exercice, d'une provision dont le montant, 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 de provisions trimestrielles qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;
4. - de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux articles 26 à 32 de la loi du 16 mai 1975, provisions dont les montants seront fixés par l'assemblée générale.

Les provisions et sommes dont le syndic pourra exiger de paiement en vertu du présent article se répartiront entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes de l'immeuble, sous réserve des exceptions prévues à l'article 24 paragraphe 3.

Le décompte des frais est établi annuellement. Toute provision due et tout solde de compte à charge d'un copropriétaire est immédiatement exigible. Ils produiront de plein droit intérêt au profit du syndicat à un taux de deux pour cent supérieur au taux de l'intérêt légal en matière civile, à partir du huitième jour suivant la date de 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.

Au cas où un copropriétaire serait en défaut de faire les versements prévus par le présent article aux échéances ou dans les délais fixés par l'assemblée générale, le syndic a qualité, sans y être autorisé par l'assemblée générale et quinze jours après une mise en demeure par acte d'huissier restée infructueuse:

1. - de faire inscrire au profit du syndicat l'hypothèque légale prévue par l'article 24 de la prédite loi 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 se faire payer, à titre d'avance provisoire, par les autres copropriétaires, qui y contribueront en proportion de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes, la quote-part du défaillant.

Article 26. - Fonds de réserve.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à tout moment la constitution d'un ou de plusieurs fonds de réserve pour le financement futur du coût de travaux d'amélioration ou de réparation importants ou celui du remplacement d'éléments d'équipement communs d'un prix élevé. Ces fonds seront alimentés par des versements mensuels, trimestriels ou annuels, dont les montants seront fixés par l'assemblée générale et auxquels les copropriétaires contribueront en proportion de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes. - Vu leur affectation spéciale, ils seront impartageables.

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

Le syndic fournira à tout moment aux copropriétaires qui en feront la demande tous renseignements sur la consistance et les conditions de placement desdits fonds de réserve.

Article 27. - Solidarité et indivisibilité des débiteurs.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de chacun des héritiers ou représentants du copropriétaire décédé.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers sont solidairement tenus à l'égard du syndicat de l'entier paiement des charges afférentes aux lots dont ils sont copropriétaires.

En cas de démembrement de la propriété d'un ou de plusieurs lots, les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'habitation ou d'usage sont eux aussi tenus solidairement envers le syndicat de l'entier paiement des charges concernant leurs lots.

Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code civil seront à charge des héritiers du copropriétaire décédé.

Article 28. - Obligation aux charges en cas de mutation de la propriété des lots par actes entre vifs.

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



Dixième feuillet

[Handwritten signature and initials]

restitution, même partielle, des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

Quant à la quote-part du cédant dans les fonds de réserve constitués en vertu de l'article 26 du présent règlement elle sera de plein droit transmise au nouveau copropriétaire du ou des lots mutés, sans qu'il y ait lieu à la signification prévue par l'article 1690 du code civil, et le cédant devra en tenir compte lors de la fixation du prix de vente.

Article 29. - Dépenses relatives aux parties privatives.

Toutes les dépenses relatives aux parties privatives, notamment l'impôt foncier et les taxes communales concernant les différents lots sont à charge des propriétaires respectifs de ces lots. Une réglementation spéciale peut cependant être prévue à l'article 49 pour les consommations des parties privatives en mètres-cubes ou en kilowatt-heures de l'eau et de l'électricité.

Section II. - Recettes communes

Article 30. - Répartition des recettes communes.

Dans le cas où le syndicat fait des recettes du chef des parties communes, le syndicat a mandat de les encaisser, d'en donner quittance et de les répartir entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division établi à l'article 7 du présent règlement.

Le syndic a le droit de compenser le cas échéant la quote-part revenant à un copropriétaire dans les recettes communes avec les montants qu'il redoit au syndicat, soit à titre de provision, soit à titre de solde de tout décompte définitif, pourvu que ces derniers montants soient liquides et exigibles.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Section I. - Généralités

Article 31. - Personnalité civile - organisation - attributions du syndicat.

Paragraphe 1. - L'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Paragraphe 2. - Le syndicat prendra naissance dès que les parties privatives à créer appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il prendra fin soit par la décision de l'assemblée générale de ne plus reconstruire l'immeuble détruit par un sinistre, soit par le fait que la totalité de l'immeuble apparten-

dra à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires entendant rester dans l'indivision quant à la totalité de l'immeuble.

Paragraphe 3. - Le syndicat sera dénommé "Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ST CHRISTOPHE". Il aura son siège au lieu où est construite ladite Résidence. Jusqu'à l'achèvement de l'édifice projeté le syndicat aura son siège au domicile du syndicat provisoire.

Le siège du syndicat peut être transféré en tout autre endroit de la localité de la situation de l'immeuble sur simple décision du syndicat.

Paragraphe 4. - Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

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 syndicat, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat.

Paragraphe 5. - Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée au syndicat. La gestion de ce dernier peut être soumise au contrôle d'un conseil syndical.

Onzième feuillet

Section II. - Assemblées générales des copropriétaires

Article 32. - Epoque des réunions.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un 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 33. - Convocations.

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

Paragraphe 2. - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndicat, 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 syndicat, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus 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 syndicat restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés, ou s'il

président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation par décision de justice. Dans cette dernière hypothèse le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 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 ce 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.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application des dispositions du présent paragraphe, la convocation est notifiée au syndic.

Paragraphe 3. - Les convocations contiendront l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Paragraphe 4. - 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.

Paragraphe 5. - Doivent être 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 ci-dessus sub. 1), lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

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 les 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 de 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 37 paragraphe 9. - ci-après;

5) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées à l'article 35 paragraphe 3. - a) et b); paragraphe 4. - c) et paragraphe 5. - ci-après, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Paragraphe 6. - Dans les six jours de l'envoi 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 ou les documents prévus au paragraphe 5. - qui précède, q
correspondent à la question sur laquelle il est demandé qu
l'assemblée soit appelée à statuer.

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

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

Paragraphe 7. - Tous les copropriétaires doivent être
convoqués à l'assemblée générale. Les mutations de propr
té des lots par actes entre vifs ou pour cause de mort ne so
opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles so
notifiées au syndic. Tant que l'avis d'une mutation n'aura p
été notifié au syndic, la convocation régulièrement adressé
l'ancien copropriétaire à son dernier domicile notifié au s
vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

Lorsqu'un lot se trouvera appartenir à plusieurs perso
ou aura fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs pe
sonnes (comme par exemple lorsqu'un lot appartiendra en u
fruit à une personne et en nue-propiété à une ou plusieurs
autres personnes), la convocation est valablement adressée
mandataire commun désigné conformément aux prescriptions
l'article 34, paragraphe 5. - ci-après.

Paragraphe 8. - Sous réserve des dispositions du parag
9. - qui suit et des décisions de l'assemblée générale, la pe
sonne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l
de la réunion.

Paragraphe 9. - Le délai de convocation peut être réduit
huit jours, et les notifications prévues au paragraphe 5. - du
présent article n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a li
de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'a
ticle 35, paragraphe 3. -, dernier alinéa du présent règleme
si l'ordre du jour de cette assemblée ne porte que sur d
questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente
assemblée.

Article 34. - Tenue des assemblées générales.

Paragraphe 1. - L'assemblée générale se réunit au lieu,
jour et à l'heure fixés par la convocation.

Paragraphe 2. - Au début de chaque réunion il est institu
un bureau provisoire, qui sera présidé par le copropriéta
qui possède le plus grand nombre de quotes-parts dans l
parties communes et qui comprendra comme scrutateur celu
qui en possède le moins, sous réserve qu'ils puissent assum
ces fonctions.

L'assemblée générale élit ensuite son président. Est élu
comme président celui des copropriétaires ayant recueilli le
plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité de voix en
eux le président est désigné par le sort parmi les coproprié-

Douzième feuillet

taires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En aucun cas le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 33, paragraphe 2. - alinéa 2 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.

Paragraphe 3. - Le cas échéant l'assemblée générale élit un ou deux scrutateurs.

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.

Le président, le secrétaire et, le cas échéant, le scrutateur formeront le bureau de l'assemblée.

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

Les nom, prénom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, ceux de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire présent ou représenté à l'assemblée, compte tenu des dispositions de l'article 35, paragraphe 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 ou par son président.

Paragraphe 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. Toutefois le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de deux copropriétaires. 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 de démembrement de la propriété d'un lot les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord, désigné par Monsieur le président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, à la requête de l'un d'eux ou du syndic et à leurs frais.

Paragraphe 6. - Les assemblées générales ne peuvent délibérer valablement que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les convocations et notifications ont été faites conformément aux dispositions des paragraphes 3 et suivants de l'article 33 du présent règlement.

Paragraphe 7. - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée. Ce procès-verbal 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 se sont abstenus; sur la demande d'un ou de 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 des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

Article 35. - Décisions - voix - majorités.

Paragraphe 1. - Chaque copropriétaire dispose aux assemblées d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part des parties communes. Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure 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 seulement des copropriétaires les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles de l'entretien et du fonctionnement d'un élément d'équipement, 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 auxdites dépenses; les dispositions de l'alinéa 1^{er} ci-dessus sont applicables.

Paragraphe 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.

Paragraphe 3. - L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'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 paragraphe 2 qui précède. c'est-à-dire qui peuvent être prises à la majorité simple.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminés. Elle peut tout au plus autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. La délégation de pouvoirs 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 syndicat. Il sera rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

Treizième feuillet

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, le cas échéant, celles 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.

Sauf en ce qui concerne la décision visée ci-avant sub d), - 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 générale appelée à statuer sur les questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée devra être convoquée, et cette seconde assemblée statuera dans les conditions prévues au paragraphe 2. - du présent article, c'est-à-dire à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans cette hypothèse, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours et les notifications prévues au paragraphe 5 de l'article 33 du présent règlement n'ont pas à être renouvelées.

Paragraphe 4. - Sont prises à la double 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 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; la modification de la répartition des charges devenue éventuellement nécessaire à la suite de ces travaux; 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;

Paragraphe 5. - Ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant

a) la modification de la répartition initiale des quotes-parts des parties communes attachées à chaque lot;

b) la modification de la répartition des charges, sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant au paragraphe 4. - sous les lettres 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 de l'immeuble, 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) ou la construction de bâtiments ou annexes aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.

Paragraphe 6. - Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires et à leurs ayants-cause, même aux opposants et à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Le syndic adresse une copie du procès-verbal de l'assemblée générale à chaque copropriétaire. Copie sera notifiée scellée et recommandée ou remise contre récépissé aux copropriétaires opposants ou absents et non représentés à la réunion, avec mention que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions.

CHAPITRE II. - SYNDIC

Article 36. - Nomination - Révocation - Rémunération.

Paragraphe 1. - Tant que la construction de l'immeuble susdécrit n'est pas achevée, le promoteur remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la première assemblée générale.

Paragraphe 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 statuera à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette seconde assemblée.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, le syndic est désigné par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, sur requête de l'un des copropriétaires ou des autres entendus ou dûment appelés.

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. Le mandat du syndic 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 de Luxembourg, auquel les différents copropriétaires, avertis au préalable, pourront faire connaître leur avis.

Si le syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il doit en aviser le conseil syndical, s'il en existe un, ou, à son 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

Quatorzième feuillet

de la copropriété peut être désigné par le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 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 exercera 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.

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

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

Article 37. - Attributions.

Paragraphe 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 35, paragraphe 3. - ci-avant, une délégation de pouvoir pour un acte ou une décision déterminés. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

Paragraphe 2. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative:

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante;

- il fera procéder au ramonage des conduits de fumées (fussent-ils privés);

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des

services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions du para 9. - ci-après;

Paragraphe 3. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit leur nature; soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou rénovations générales éléments d'équipement commun.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité; mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale des copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article 25 du présent règlement et du paragraphe 8 du présent article, le syndic 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, s'il en existe un, le versement d'une provision, qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Paragraphe 4. - Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail et son salaire suivant les lois ou 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 préparer son concours au syndicat.

Paragraphe 5. - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les 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 lors de tout transfert de propriété 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 conformément aux prescriptions de l'article 31 du règlement grand-ducal du treize juin mil neuf cent soixante-quinze prescrivant les mesures d'exécution de la loi du seize mai mil neuf cent soixante-quinze.

Paragraphe 6. - Le syndic détient les archives du syndicat et notamment une expédition du règlement de copropriété et toute modification y apportée, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres et documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Quinzième feuillet

Paragraphe 7. - 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.

Le syndic a tous pouvoirs pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, faire toutes opérations postales.

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 présentant annuellement à celle-ci un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble. Il rend également compte à l'assemblée des délégations de pouvoirs qui ont pu lui être conférées.

Paragraphe 8. - Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 25 du présent règlement, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Paragraphe 9. - 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 gérant, d'administrateur, de directeur, de salarié ou de préposé.

Paragraphe 10. - Sauf les exceptions concernant le recouvrement des charges prévues à l'article 25 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.

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

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.

CHAPITRE III. - CONSEIL SYNDICAL

Article 38. - Composition - nomination - révocation.

Paragraphe 1. - Il peut être institué à tout moment, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, un conseil syndical com-

posé d'un président et de deux assesseurs, à choisir parmi les propriétaires, 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.

Paragraphe 2. - Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale, par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue) pour un terme qui ne peut excéder trois années. Leur mandat est renouvelable.

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

Paragraphe 3. - Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment, soit par décision de l'assemblée générale, prise ou bien à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, lorsque les membres du conseil syndical ont été nommés par la décision-même qui a institué le conseil syndical, ou bien à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue), lorsque les membres du conseil syndical ont été nommés par une décision autre que celle qui a institué le conseil syndical, soit par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Paragraphe 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 de membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, 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 39. - Rémunération - 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 40. - Attributions.

Le conseil syndical conseille le syndic dans l'exercice de ses fonctions et contrôle sa gestion, notamment la comptabilité

Seizième feuillet

tenue par ce dernier, la répartition des dépenses, 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 37, paragraphe 3. - 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 pouvoirs de l'assemblée générale dans les conditions et sous les réserves prévues à l'article 35, paragraphe 3. - lettre a) du règlement de copropriété.

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, 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 est habilité à convoquer l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du syndic.

Article 41. - 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.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS - DIVERSES - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

ARBITRAGE - DOMICILE

CHAPITRE I. - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 42. - Risques à assurer.

La bâtisse dont il est question au présent règlement devra être assurée "valeur à neuf" avec les éléments d'équipement commun y installés auprès d'une compagnie d'assurances d'une solvabilité reconnue, autorisée à opérer dans le Grand-Duché. Cette assurance s'appliquera tant aux parties communes ou mitoyennes qu'aux parties privatives.

L'assurance doit garantir les dommages matériels causés

l'édifice par le feu, la foudre, les explosions, l'eau et la c
d'avions. L'assemblée générale des copropriétaires décide
de l'extension éventuelle de l'assurance à la privation de j
sance, aux frais de démolition et d'enlèvement de déblais c
sécutifs à un sinistre, aux recours des locataires et c
pants, aux recours des voisins, aux recours réciproques e
les copropriétaires ou à tous autres risques pouvant intére
les copropriétaires.

La police doit comporter la renonciation par les cop
priétaires au recours contre leurs copropriétaires occupa
eux-mêmes les lots qui leur appartiennent, les membres
leur famille habitant avec eux et leurs préposés.

Les embellissements effectués aux éléments privatifs
le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants ne
seront pas compris dans l'assurance, et il incombera à cha
copropriétaire ou à chaque occupant de les assurer de sa
pre initiative et à ses frais.

Il sera en outre contracté auprès d'une compagnie d'as
surances remplissant les conditions définies ci-avant une a
surance pour couvrir la responsabilité civile du syndicat de
copropriétaires à raison de dommages causés par le fait de
l'immeuble, de ses dépendances bâties et non bâties et des
ments d'équipement commun ainsi que par le fait des prép
de la copropriété, à des copropriétaires, à des voisins o
des tiers quelconques.

Les montants assurés seront déterminés par l'assen
générale des copropriétaires. Les copropriétaires, qui voi
contre la décision prise par l'assemblée générale et qui es
ront que les montants assurés sont insuffisants ou que l
rance devrait garantir d'autres risques, auront la facult
contracter pour leur compte personnel une assurance suppl
mentaire, à condition d'en supporter la charge. Ils auront
droit au supplément d'indemnité provenant de cette assuran
en disposeront librement.

Les primes de ces assurances collectives seront payées
par le syndic comme charges communes et seront supporté
par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-par
de copropriété dans les parties communes.

Toute surprime des assurances collectives, ayant sa c
dans le chef ou dans le fait personnel de l'un des coproprié
ou des personnes ou des choses dont il répond, sera à la ch
exclusive de ce copropriétaire.

Enfin chacun des copropriétaires ou occupants de l'imr
est tenu d'assurer sa propre responsabilité civile pour dom
mages causés par les parties privatives qu'il possède ou qu
occupe ou par les personnes, dont il doit répondre ou les cl
qui sont sous sa garde.

Article 43. - Souscription des polices - quittances.

Le syndic a mandat de souscrire, de renouveler, de re
placer ou de modifier les polices d'assurances au nom de
copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée gé
nérale.

Dix-septième feuillet

Toutefois, les premières polices peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble auprès d'une compagnie d'assurances de son choix, notoirement solvable et autorisée à opérer dans le Grand-Duché, pour une durée de dix ans au maximum.

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

Article 44. - Reconstruction ou remise en état.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité des voix des copropriétaires, la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction suite à un sinistre affecte des lots représentant moins de la moitié des voix de tous les copropriétaires dont les parties privatives composent le 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 35, paragraphe 3, lettre d) du présent règlement.

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

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction 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 de ce que le but des travaux de reconstruction ou de réparation ne soit que de remettre l'immeuble dans son état initial, la reconstruction aura lieu conformément aux plans et à la description des travaux et fournitures relatifs à l'immeuble. Les travaux auront lieu sous la surveillance du syndic, conseillé par le conseil syndical.

Article 45. - Non-reconstruction.

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

Le terrain et les éléments subsistants des constructions 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 II. - ARBITRAGE - ELECTION DE DOMICILE

Article 46. - Arbitrage.

Toutes contestations entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic et relatives à l'usage et à la jouissance des parties communes seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera son arbitre.

Si, sur la désignation faite par le demandeur et la notification qui en aura été faite au défendeur par lettre recommandée, celui-ci ne désigne pas 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 de Luxembourg.

Les arbitres désigneront endéans huitaine un tiers arbitre.

A défaut d'accord sur le choix du tiers arbitre, ce dernier sera désigné par ordonnance de référé du président du tribunal prédésigné, 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 amiables compositeurs.

Les arbitres devront rendre leur sentence dans les quarante jours de la nomination du tiers arbitre, sous peine d'être déchus de leurs 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, contraint l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence restera chargée de tout les frais afférents.

Article 47. - Election de domicile.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chaque propriétaire qui n'aura pas notifié par lettre recommandée adressée au syndic une autre élection de domicile.

CINQUIEME PARTIE

TABLEAU DES MILLIEMES - DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Article 48. - Tableau des millièmes.

Conformément à l'article 7, l'immeuble susdécrit comprendra les lots qui suivent auxquels sont attachés les quoti dans les parties communes également indiquées ci-après:

Eléments privatifs:

Quotes-parts dans les parties communes:

Dix-huitième feuillet



R E S I D E N C E S T C H R I S T O P H E

M O N D O R F - L E S - B A I N S

SOUS-SOL

La cave numéro 1, et	2,07/1000
La cave numéro 2, et	2,07/1000
La cave numéro 3, et	2,07/1000
La cave numéro 4, et	2,07/1000
La cave numéro 5, et	2,07/1000
La cave numéro 6, et	2,61/1000
La cave numéro 7, et	2,61/1000
La cave numéro 8, et	2,03/1000
La cave numéro 9, et	3,23/1000
La cave numéro 10, et	3,07/1000
La cave numéro 11, et	3,07/1000
La cave numéro 12, et	3,07/1000
La cave numéro 13, et	3,07/1000
La cave numéro 14, et	3,07/1000
La cave numéro 15, et	3,07/1000
La réserve magasin numéro I, et	13,88/1000
La réserve magasin numéro II, et	24,18/1000
La réserve magasin numéro III, et	3,61/1000

REZ-DE-CHAUSSEE

Le magasin numéro I, à gauche, côtés
antérieur et postérieur, comprenant: maga-
sin, WC séparé, la moitié du sas d'entrée,
et 31,05/1000

Le magasin numéro II, au milieu
gauche, côtés antérieur et postérieur, com-
prenant: magasin avec escalier menant à la
réserve magasin numéro II, bureau, WC sépa-
ré, la moitié indivise du sas d'entrée, et 55,03/1000

Le magasin numéro III, à droite, cô-
té antérieur, comprenant: magasin, vestiai-
re, WC séparé, l'entrée avec le hall d'en-
trée, et 43,13/1000

L'appartement numéro IV, au milieu et
à droite, côté postérieur, comprenant: Li-
ving, cuisine, hall avec vestiaire, salle
de bains avec WC, une chambre à coucher, et 37,96/1000

PREMIER ETAGE

L'appartement A, à gauche, côté postérieur, comprenant: Living, cuisine, hall, salle de bains avec WC, une chambre à coucher, loggia postérieure, et 38,3

L'appartement B, à gauche, côté antérieur, comprenant: Living, cuisine, hall, salle de bains avec WC, une chambre à coucher, loggia antérieure, et 39,9

L'appartement C, au milieu et à droite, côté postérieur, comprenant: Living, cuisine, hall avec placard, salle de bains, WC séparé, deux chambres à coucher, loggia postérieure, et 54,1

L'appartement D¹, au milieu, côté antérieur, comprenant: Living, kitchenette, salle de bains avec WC, hall, et 22,1

L'appartement D², à droite, côté antérieur, comprenant: Living, kitchenette, hall, salle de bains avec WC, une chambre à coucher, loggia antérieure, et 32,8

DEUXIEME ETAGE

Dix-neuvième
feuillet.



L'appartement A, à gauche, côté postérieur, comprenant: Living, cuisine, entrée, hall avec placard, salle de bains, WC séparé, une chambre à coucher, loggia postérieure, et 48,66

L'appartement B, à gauche, côté antérieur, comprenant: Living, cuisine, hall, salle de bains avec WC, une chambre à coucher, loggia antérieure, et 39,97

L'appartement C, à droite, côté postérieur, comprenant: Living, cuisine, hall avec placard, salle de bains, WC séparé, une chambre à coucher, loggia postérieure, et 45,02

L'appartement D¹, au milieu, côté antérieur, comprenant: Living, kitchenette, salle de bains avec douche et WC, hall, une chambre à coucher, et 26,73

L'appartement D², à droite, côté antérieur comprenant: Living, kit-

chenette, bains avec WC, hall, loggia antérieure, et	26,40/1000
---	------------

ETAGE EN RETRAIT

L'appartement A, à gauche, côtés antérieur et postérieur, comprenant: Living, cuisine, hall avec vestiai- re et placard, salle de bains avec W C, deux chambres à coucher, log- gia antérieure, et	57,16/1000
---	------------

L'appartement B, au milieu gauche, com- prenant: Studio, salle de bains, kit- chenette, WC séparé, hall avec pla- card, loggia antérieure, et	23,67/1000
--	------------

L'appartement C, à droite, côtés antérieur et postérieur, comprenant: Living avec placard, cuisine, stouff, salle de bains avec douche, WC séparé, deux chambres à coucher, loggias an- térieure et postérieure, et	83,90/1000
--	------------

Dans la Toiture de l'immeuble

Le grenier A, et	25,82/1000
Le grenier B, et	8,88/1000
Le grenier C, et	19,37/1000

A l'extérieur de l'immeuble

Le garage extérieur numéro 1, et	16,40/1000
Le garage extérieur numéro 2, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 3, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 4, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 5, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 6, et	16,40/1000
Le garage extérieur numéro 7, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 8, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 9, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 10, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 11, et	12,18/1000
Le garage extérieur numéro 12, et	16,40/1000

Total des Millièmes: Mille/Millièmes	1000,00/1000
	=====

Article 49.- Dispositions dérogatoires.

a) Frais de consommation

Par application des dispositions prévues à l'article 24, paragraphe 3, les frais de consommation de la chauffe-
rie commune en eau, électricité et combustibles sont

en principe à charge des copropriétaires proportionnellement aux indications des compteurs de chaleur enregistrant leurs consommations individuelles.

Le syndicat, statuant à la majorité prévue à l'article 35, paragraphe 4 détermine toutefois la part qui est consacrée exposée pour le chauffage des parties communes de l'immeuble et le montant afférent supporté forfaitairement par les seuls copropriétaires dont les lots sont situés dans le bâtiment chauffé proportionnellement aux quotes-parts respectivement attribuées à ces lots, dans les parties communes.

Les consommations des parties privatives en mètres cubes ou en kilowatt-heures de l'eau et de l'électricité seront réparties entre les propriétaires selon les indications enregistrées par des compteurs particuliers pour chaque lot. Les taxes éventuellement dues de location de ces compteurs sont à charge des propriétaires respectifs de ces lots.

b) Frais d'ascenseur

Il n'est pas institué de régime spécial pour les frais de l'ascenseur.

c) Perçage de dalles

Les propriétaires des appartements de l'étage et au-dessous sont autorisés à percer, avec l'autorisation du promoteur et sous la surveillance du promoteur de l'immeuble les dalles et isolations en connexion avec les dalles entre leur étage et le grenier, pour établir un duplex avec les parties privatives dont ils sont également propriétaires au grenier, sous condition de ne pas toucher à des éléments constituant l'ossature intérieure de l'immeuble.

Le même droit appartient, aux mêmes conditions, au propriétaire du magasin I en ce qui concerne les dalles du plancher et les isolations en connexion avec les dalles, pour établir un duplex avec leurs parties privatives au sous-sol.

Fait à Mondorf-les-Bains, le 15 juin 1983.

Vingtième et dernier
feuillet.

4

[Signature]
Fah

[Signature]
région

Enregistré à Remich, le 30 JUIL 1983

19 Vol 443 Fol. 3a Case 7

Reçu vingt francs
Fr. 20.-

Le Receveur,



Copie conforme à l'original

P.

