

UNION DES SYNDICATS DES GRANDES TERRES
A 78160 MARLY-LE-ROI

Annexé à la minute d'un
acte reçu par le Notaire
Associé Soussigné
à MARLY-LE-ROI, le

14 décembre 2005

Copie certifiée conforme
à l'original approuvé en A.G.

[Signature]

copie originale
conforme à
l'original.

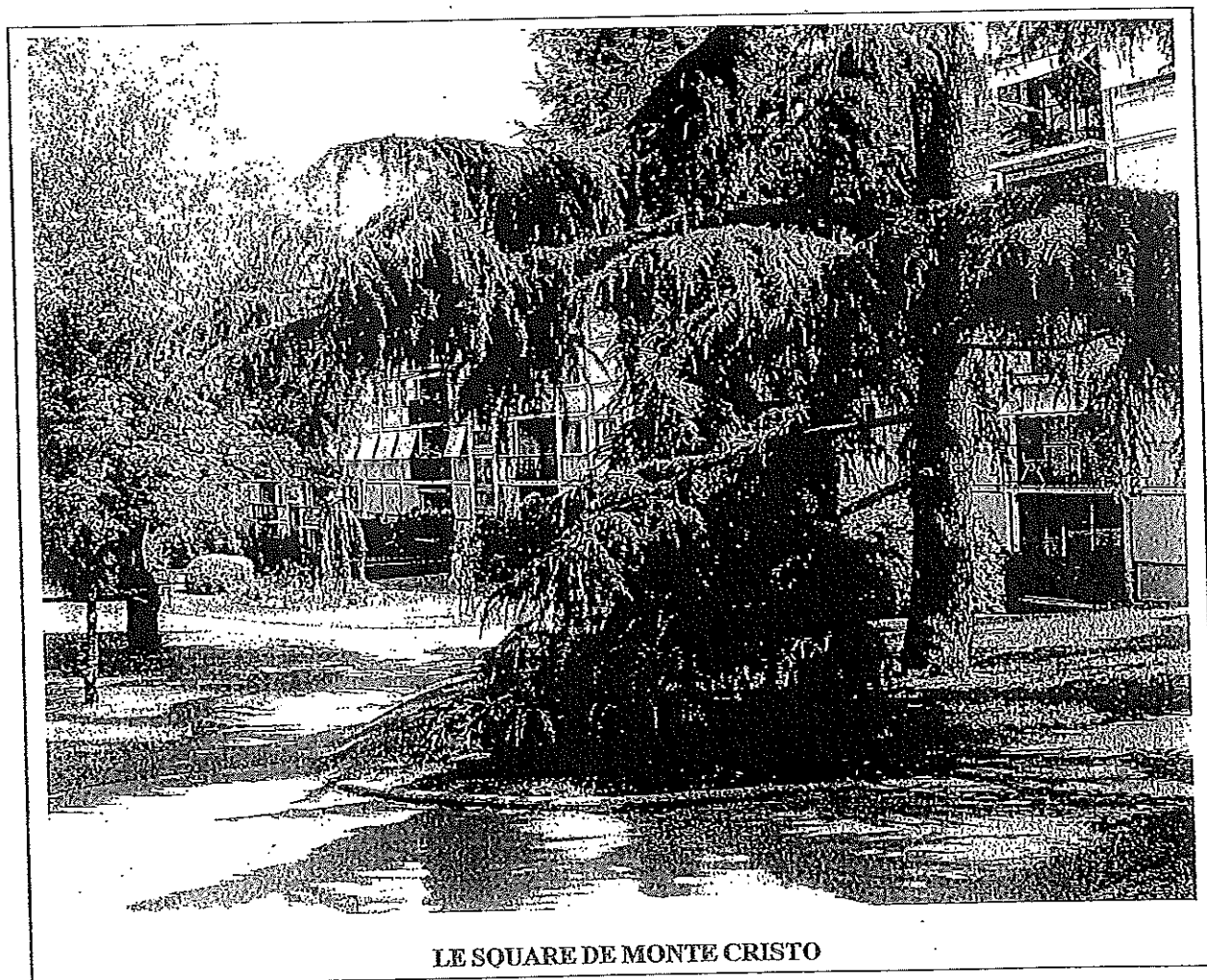
25/11/05

[Signature]

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DU SYNDICAT COOPÉRATIF DU SQUARE DE MONTE CRISTO

(ex S.C.I.C. MARLY GRANDES TERRES « F »)



LE SQUARE DE MONTE CRISTO

2^{ème} BUREAU de VERSAILLES

Dépôt du 12 FEV. 2007

EUROS :

Dossier n° 2007

156

3830

S = 15
156

Compte N°29445

14 DECEMBRE 2006

DEPOT DE PIECES
PAR SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DU SQUARE DE MONTE-CRISTO

Hubert JACHEET, Bénédicte JACHEET-RIGAUD
Laurent RIGAUD, Anne-Marie GRUEL

NOTAIRES ASSOCIÉS

Successeurs de M^{es} François et Odile JACHEET et de M^e Raoul KANY

Associés d'une Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial

18, avenue de Saint-Germain
78160 MARLY-LE-ROI (Yvelines)

Tél. : 01 30 08 64 64

Fax : 01 39 58 48 47

marlyleroi.notaires@chambre-versailles.notaires.fr

2007 D N° 1949

Volume : 2007 P N° 1193

Publié et enregistré le 12/02/2007 à la conservation des hypothèques de

VERSAILLES 2E BUREAU

Droits : 125,00 EUR

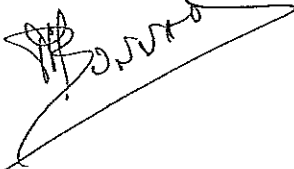
Salaires : 15,00 EUR

Reçu : Cent quarante Euros

TOTAL : 140,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Francois MULLER



Compte N°29445

14 DECEMBRE 2006

DEPOT DE PIECES
PAR SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DU SQUARE DE MONTE-CRISTO

102408 18

LR/LR/

L'AN DEUX MILLE SIX,

Le QUATORZE DÉCEMBRE

A MARLY-LE-ROI (Yvelines) Parc central des Grandes Terres au siège de
L'UNION DES SYNDICATS DES GRANDES TERRES DE MARLY-LE-ROI par
abréviation "USGT"

Maître Laurent RIGAUD, Notaire,

Membre de la Société Civile Professionnelle «Hubert JACHEET, Bénédicte
JACHEET-RIGAUD, Laurent RIGAUD, Anne-Marie GRUEL-JACHEET, Notaires
associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial»,
dont le siège est à MARLY-LE-ROI (Yvelines), 18 avenue de Saint Germain,

A reçu le présent acte à la requête :

Le SYNDICAT COOPERATIF DES COPROPRIETAIRES DU SQUARE DE MONTE
CRISTO, syndicat coopératif de copropriétaires régi par la Loi numéro 65-557 du 10
Juillet 1965 et les textes subséquents, dont le siège est à MARLY-LE-ROI (Yvelines)
Parc central des Grandes Terres.

PRESENCE REPRESENTATION

Le SYNDICAT COOPERATIF DES COPROPRIETAIRES DU SQUARE DE MONTE
CRISTO est représenté par Monsieur Yves BRETEL.

Monsieur Yves BRETEL agissant en qualité de syndic dudit syndicat des
copropriétaires tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 alinéa 8 de la Loi
numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, que des décisions prises par l'Assemblée Générale
des copropriétaires en date du 05 Décembre 2005 relatives aux « adaptations du
règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives
depuis son établissement » conformément à l'article 49 de la Loi numéro 65-557 du
10 Juillet 1965.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite Assemblée Générale des
copropriétaires est déposée à la date de ce jour au rang des minutes du Notaire
soussigné, ainsi qu'il est dit ci-après.

DECLARATIONS DU SYNDIC

Le Syndic susnommé déclare :

A – En ce qui concerne son mandat :

- qu'il exerce les fonctions de syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A
MARLY-LE-ROI - LES GRANDES TERRES F - SQUARE DE MONTE

CRISTO administré par un syndicat ayant adopté la forme coopérative, en application de l'article 17-1 de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 ainsi qu'il est dit ci-après ;

- qu'il a été régulièrement élu à ces fonctions par les membres du Conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 17-1 de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 suivant décision en date du 08 Juin 2004 dont une copie certifiée conforme est demeurée **annexée** aux présentes après mention ;
- que cette décision n'a fait l'objet d'aucune contestation et est actuellement définitive ;
- et qu'il a toujours conservé la qualité de membre du Conseil syndical et que ce mandat est donc toujours en cours.

B – En ce qui concerne l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 05 Décembre 2005 :

- qu'elle a été régulièrement convoquée, dans les formes et délais prévus par les articles 8 et 9 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967 ;
- que les convocations ont bien été adressées à tous les copropriétaires ;
- que l'approbation des adaptations du règlement de copropriété était bien inscrite à l'ordre du jour ;
- que le projet d'acte modifiant le règlement de copropriété a été notifié à chacun des copropriétaires ;
- que le procès-verbal de l'assemblée générale a bien été adressé à tous les copropriétaires opposants ou défaillants ;
- que cet envoi a été fait dans les formes de l'article 18 du décret sus-visé ;
- et qu'il n'a reçu aucun recours dans le délai de l'article 18 du décret sus-visé.

A l'effet de déposer au rang des minutes du Notaire soussigné, l'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE de L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A MARLY-LE-ROI - LES GRANDES TERRES F - SQUARE DE MONTE CRISTO.

EXPOSE PREALABLE

Le Syndic expose, savoir :

I – Que suivant acte reçu par Maître VERLET, Notaire à MARLY LE ROI (Yvelines) le 22 Décembre 1959, il a été déposé au rang de ses minutes le règlement de copropriété et état descriptif de division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A MARLY-LE-ROI - LES GRANDES TERRES F - SQUARE DE MONTE CRISTO ci-dessous désigné sous le titre « DESIGNATION ». Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des hypothèques de VERSAILLES le 09 Février 1960 volume 2888 numéro 24.

II – Que suivant acte reçu par Maître VERLET, Notaire à MARLY LE ROI (Yvelines) le 28 Mai 1970, il a été déposé au rang de ses minutes, savoir :

- 1°- Une copie de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 21 Juin 1968 ayant décidé d'approuver la forme de syndicat coopératif de copropriétaires régi par la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et les textes subséquents ;
- 2°- Une refonte du règlement de copropriété mis en harmonie avec les dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 02 Septembre 1970 volume 5112 numéro 10.

DEPOT DE PIECES

CECI EXPOSE, le Syndic requiert le Notaire soussigné de déposer à la date de ce jour au rang de ses minutes pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques qu'il appartiendra, savoir :

- la copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 05 Décembre 2005 ayant approuvé la mise en harmonie du règlement de copropriété avec les dispositions légales ;
- et l'exemplaire tel qu'il a été approuvé par les copropriétaires de ce règlement de copropriété ;

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A MARLY LE ROI (YVELINES) DOMAINE DES GRANDES TERRES F – SQUARE DE MONTE CRISTO – 4 et 17, avenue de l'Europe
Et à LE PORT MARLY (YVELINES) 78560 Sentier rural des Montferrands

Figurant au cadastre savoir :

Sur la Commune de MARLY LE ROI (YVELINES)

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	21	Square de Monte Cristo	01ha 84a 30ca
AB	28	Les Lampes	00ha 01a 20ca

Sur la Commune de LE PORT MARLY (YVELINES)

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	110	Sentier rural des Montferrands	00ha 16a 98ca
AB	114	Sentier rural des Montferrands	00ha 58a 35ca

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître VERLET, Notaire à MARLY LE ROI (Yvelines) le 22 Décembre 1959 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} Bureau des hypothèques de VERSAILLES le 09 Février 1960 volume 2888 numéro 24.

Suivant acte reçu par Maître VERLET, Notaire à MARLY LE ROI (Yvelines) le 28 Mai 1970, ledit règlement de copropriété a été mis en harmonie avec les dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967. Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 02 Septembre 1970 volume 5112 numéro 10.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de VERSAILLES.

POUVOIRS

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

FRAIS

Tous les frais, et droits des présentes seront supportés par le Syndicat des copropriétaires susnommé.

DONT ACTE sur quatre pages.

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

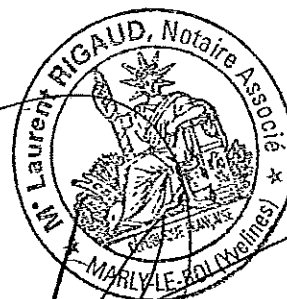
Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

Suivent les signatures.

Copie Authentique sur quatre pages
contenant aucun renvoi ni mot rayé nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DU SYNDICAT COOPÉRATIF DU SQUARE DE MONTE-CRISTO

(ex SCIC MARLY GRANDES TERRES « F »)

Syndicat Coopératif du Square de MONTE-CRISTO

7 avril 2006

PREMIERE PARTIE : HISTORIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

L'architecte Marcel LODS et le promoteur André MANERA sont à l'origine de la réalisation à Marly le Roi de l'un des premiers grands ensembles immobiliers en France.

Le projet approuvé par arrêté préfectoral du 13 juin 1955, modifié le 23 février 1956, fixe les modalités de la construction du groupe d'habitations dénommé « Domaine des Grandes Terres ».

Il se caractérise par une circulation uniquement piétonne à l'intérieur du grand ensemble, les six cents places de stationnement étant situés en périphérie le long de la route circulaire qui l'entoure.

Les 1461 appartements, réparties en vingt-sept immeubles de quatre étages sont conformes à la législation du 15 avril 1953 instituant des logements de type « économiques et familiaux » dits « LOGECO ».

Les acquéreurs bénéficient de financement à taux privilégiés bonifiés par l'Etat.

CHAPITRE 1 : L'ORGANISATION DU GRAND ENSEMBLE ET LA GESTION COOPERATIVE

1. L'Association Syndicale Libre (ASL) et les Sociétés Civiles Immobilières de Construction (SCIC) :
 - pour des raisons liées au financement de l'opération, celle-ci est découpée en neuf puis dix tranches dans le cadre de neuf puis dix SCIC ;
 - les dix SCIC, régies par le même règlement de copropriété, sont liées par leur volonté commune en une Association Syndicale Libre chargée de gérer les servitudes créées par la jouissance commune de tous les terrains, ainsi que leurs équipements communs en indivision forcée et tous travaux résultant du Cahier des Charges et des Statuts, inscrits au rang des minutes de Maître Robert VERLET, notaire, à Marly le Roi le 27 décembre 1956 ;
 - le promoteur André MANERA confie la gestion des SCIC et de l'ASL à un syndic professionnel ;
 - le 1^{er} janvier 1963, le promoteur accepte l'institution d'une gestion directe par les copropriétaires eux-mêmes.

2. Les syndicats coopératifs et l'Union des Syndicats .

Après la reconnaissance, par la Loi du 10 juillet 1965 – fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis –, du syndicat coopératif de copropriété et des Unions coopératives de syndicats,

- les dix syndicats adoptent ce mode de gestion par décision de leur assemblée générale ;
 - l'Association Syndicale Libre se transforme en union coopérative qui prend le nom d'Union des Syndicats des Grandes Terres, le 27 juin 1968.
- **Le syndicat coopératif**
 - L'assemblée générale :
 - élit parmi les copropriétaires les membres titulaires du Conseil syndical (de 3 à 12 membres) ainsi qu'éventuellement des suppléants ;
 - désigne le Commissaire aux Comptes chargé de la vérification annuelle des comptes du syndicat.
 - Le conseil syndical élit parmi ses membres :
 - le Président-Syndic ;
 - le Vice-Président, pour suppléer celui-ci en cas d'empêchement.
 - Le Conseil syndical, régulièrement convoqué par son président syndic, participe à l'Assemblée Plénière des Conseils Syndicaux (A.P.C.S.) qui réunit annuellement ensemble les dix conseils syndicaux préalablement aux Assemblées Générales des syndicats coopératifs.

- Le Président-Syndic, mandataire de son syndicat, est membre de droit de l'Assemblée Générale de l'Union. Il est assisté par le Vice-Président.

- **L'Union des Syndicats des Grandes Terres**

L'Union des Syndicats des Grandes Terres, succédant à l'A.S.L., gère l'indivision forcée des syndicats résultant du Cahier des Charges du Domaine des Grandes Terres qui comprend :

- les terrains de la chaufferie, immeubles et installations qui y sont situés (chaufferie centrale, ateliers, bureaux, site d'enlèvement des ordures ménagères) ;
- les équipements de chauffage (sous-station), réseaux de distribution de chaleur, primaire et secondaires, eau froide, électricité, gaz, évacuation des eaux usées et pluviales, égouts et toutes les câbleries (courant forts et faibles) enterrées ;
- les immeubles (bureaux) et véhicules appartenant à l'Union, à l'usage des dix syndicats.

Mission de l'Union :

Les dix Syndicats coopératifs de copropriétaires, succédant aux dix Sociétés Civiles Immobilières de Construction, étant parties, dès l'origine en 1956, de l'Association Syndicale Libre - A.S.L. – transformée en Union des Syndicats des Grandes Terres en 1968, en raison :

- de l'édification du groupe d'habitations formant un ensemble unique dont l'esthétique générale doit toujours être maintenue en conservant à tous les habitants la jouissance et tous les avantages de la copropriété telle qu'elle existe, en particulier par les servitudes réciproques perpétuelles communes de tous les terrains ;
- d'un certain nombre d'équipements communs en indivision : chaufferie, sous-stations, distribution d'eau froide, réseau d'évacuation et divers et de services communs tels administration, accueil, sécurité, entretien espaces verts, etc... dont la gestion a mis l'Union dans l'obligation de réunir et mettre en œuvre, à cet effet, les moyens nécessaires et suffisants ;

et également en raison :

- de l'intérêt que présentent ces services communs de l'Union pour permettre aux Syndicats coopératifs de répondre à leurs différentes missions étant entendu que les Assemblées Générales, les Conseils Syndicaux et les Présidents-Syndics conservent toutes leurs prérogatives telles que prévues par la loi et le règlement de copropriété ;
- et des économies résultant du regroupement des moyens ;

ont confié à l'Union l'exécution des missions d'assistance suivantes, selon les conditions résultant du cahier des charges de l'ensemble immobilier "Domaine des Grandes Terres, à Marly le Roi", tel qu'il a été approuvé par le Préfet de Seine-et-Oise le 13 juin 1955, leurs Assemblées Générales respectives et l'Assemblée Générale de l'Union en approuvant annuellement les actions envisagées et le budget prévisionnel :

- assurer l'administration, le fonctionnement, la garde et l'entretien des ouvrages en indivision forcée entre les dix syndicats, la jouissance, la réglementation, l'organisation et la mise en œuvre des servitudes, charges et conditions résultant du Cahier des Charges de l'Union ;
- exécuter tous travaux concernant les terrains, bâtiments, réseaux et équipements en indivision forcée entre les dix syndicats ;
- créer, à toute époque, tous services ou équipements communs complémentaires destinés à faciliter la vie des habitants du Domaine et décidés par l'Assemblée Générale de l'Union ;
- préserver l'unité architecturale et l'harmonie de l'ensemble immobilier et constituer à cet effet un « fonds de mutualisation et de prévoyance » en vue de financer les travaux de maintenance dans le cadre d'un programme pluriannuel institué depuis l'origine, tels que le ravalement des façades, la mise en peinture des halls et des escaliers, la remise en état des canalisations communes des immeubles et tous travaux communs votés par l'Assemblée Générale de l'Union... ;
- effectuer toutes opérations mobilières immobilières et financières se rapportant à son objet ;
- tenir les archives ;
- apporter aux dix syndicats, l'assistance d'un support logistique aux plans administratif, comptable, informatique et technique au moyen de personnels propres à l'Union et/ou de prestataires extérieurs ;
- assurer toute mission qui lui serait confiée par les syndicats membres ;

Fonctionnement de l'Union :

Il est régi par ses statuts eux-mêmes issus des statuts de l'A.S.L. en application de la Loi du 21 juin 1865.

CHAPITRE 2 : ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

Monsieur Adrien André Ernest MANERA, Gérant de la Société Civile Immobilière de Construction « MARLY-GRANDES TERRES F » dont le siège social situé au 9 avenue Milleret de Brou à PARIS (XVI^e), a établi le règlement de copropriété d'origine relativement aux immeubles collectifs que ladite Société se proposait d'édifier sur un terrain lui appartenant, sis à MARLY-LE-ROI (Seine-et-Oise), Route de Saint Germain. La Société Civile Immobilière de Construction MARLY-GRANDES TERRES F étant ci-dessous dénommée « S.C.I.C. MARLY-GRANDES TERRES F » ou simplement S.C.I.C.

Ce règlement établi en conformité de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit et complétée par les lois du quatre février mil neuf cent quarante trois et sept février mil neuf cent cinquante trois, s'appliquait à la totalité des immeubles devant être édifiés sur le terrain de la S.C.I.C. MARLY-GRANDES TERRES F.

Il avait pour objet :

1. de décrire le terrain, les bâtiments qui y seront édifiés et les places de stationnement pour voitures automobiles qui y seront aménagées, de mentionner les servitudes imposées par l'arrêté préfectoral au Groupe d'Habitations et à celles découlant du Cahier des Charges et des statuts de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du groupe d'habitations du Domaine des Grandes Terres de Marly-le-Roi, dont fait partie la S.C.I.C. MARLY-GRANDES TERRES F, de désigner les différents lots entre lesquels se décomposera la copropriété ;
2. de déterminer les parties privatives et les parties communes dont certaines sont soumises aux servitudes de l'Association Syndicale devenue l'Union des Syndicats des Grandes Terres ;

CHAPITRE 3 : DESIGNATION DES TERRAINS D'ASSIETTE DU SYNDICAT COOPERATIF DU SQUARE DE MONTE-CRISTO

Originellement, la propriété du Syndicat coopératif des Copropriétaires du square MONTE-CRISTO, sis à MARLY-LE-ROI (78160) Domaine des Grandes Terres, est constituée d'un terrain auquel lui est adjoint un second terrain sis à PORT-MARLY (78560) les deux d'une contenance totale de 27.150 m² (vingt sept mille cent cinquante mètres carrés environ).

Tenant le premier :

- au Nord : à la Société Civile Immobilière de Marly-le-Roi, Domaine des Grandes Terres devenue le syndicat des copropriétaires du « GARAGE DES GRANDES TERRES » ;
- au Sud : à la S.C.I.C. MARLY GRANDES TERRES « G » devenue le Syndicat coopératif des Copropriétaires du Square des MONTFERRANDS ;
- à l'Est : au C.R. 4. chemin des Montferrands dénommé avenue de l'Europe ;
- à l'Ouest : à la S.C.I.C. MARLY GRANDES TERRES « E » devenue le Syndicat coopératif des Copropriétaires du Square de SAINT-GERMAIN ;

Et tenant le second :

- au Nord : à la Société Civile Immobilière de Marly-le-Roi, Domaine des Grandes Terres devenue « L'ESPACE TECHNIQUE CHAUFFERIE » partie indivise appartenant aux 10 syndicats coopératifs de l'ensemble immobilier du DOMAINE DES GRANDES TERRES ;
- au Sud : à la S.C.I.C. MARLY GRANDES TERRES « G » devenue le Syndicat coopératif des Copropriétaires du Square des MONTFERRANDS ;

- à l'Est : au C.R. 4. chemin des Montferrands dénommé avenue de l'Europe ;
 - à l'Ouest : au sentier des Montferrands ;
- ce second terrain contient des inclusions de parcelles n'appartenant pas au syndicat coopératif des copropriétaires du square de MONTE-CRISTO.

le tout cadastré : Section A –

I^{ère} partie – SECTION A sur MARLY-LE-ROI.

Lieudit « Les Lampes » n^{os} :

1129p	1131p	1132p	1133p	1134p	1135p	1136p	1137p	1138	1139p	1140p
1141	1142p	1143p	1144	1145p	1146p	1147	1148	1149p	1150p	1151
1152p	1153p	1154p	1155	1156p	1158p	1159p	1160p	1161p	1163p	1164
1165p	1166p	1167	1168p	1170p	1171p	1172p	1173p	1175p	1176p	1180p
1181	2470p/1123									
	1181									

Lieudit « Les Gravier » n^{os} :

1182 à 1203inclus	1204p	1205p	1206	1207	1208	1209p	1210 à 1221inclus	1222p
1223p	1224p	1225p	1231p	1232p	1233p	1234p	1238p	1239p
1242p	1243p	1246p	1247p	1249p	1250p	1251p		

II^{ème} partie – SECTION A sur PORT-MARLY.

Lieudit « Les Montferrands » n^{os} :

179p	180p	191p	192p	193	194p	195 à 203 inclus	240	241	243
245	246	247p	248p	249 à 254 inclus	258p	259p	260p	262p	263p
264p	360p	361p	364p	365p					

Surface totale : **27.150 m²** (vingt sept mille cent cinquante mètres carrés).

Ainsi au surplus et tels que lesdits terrains s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et tel que l'ensemble se trouve figurer au plan ci-annexé, lequel plan a été certifié sincère et véritable par le comparant.

Sur le premier de ces terrains doivent être édifiées 3 (trois) bâtiments d'habitation élevés sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 4 (quatre) étages carrés.

L'ensemble comporte 9 (neuf) escaliers desservant 169 (cent soixante neuf) logements de trois, quatre et cinq pièces disposant chacun d'une cave.

70 (soixante dix) places de stationnement pour voitures ont été créées entre les bâtiments et la route.

CHAPITRE 4 : SERVITUDES DES GROUPES D'HABITATIONS ET DE L'UNION DES SYNDICATS

1. L'arrêté du Groupe d'Habitations délivré par Monsieur le Préfet de Seine-et-Oise le treize juin mil neuf cent cinquante cinq, modifié le vingt-trois février mil neuf cent cinquante six, comporte un certain nombre de servitudes d'ensemble.
2. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions et non réservées privativement pour places de stationnement pour automobiles, sont frappées de servitudes réciproques avec les terrains des autres S.C.I.C. MARLY-GRANDES TERRES A B C D F G H I et K devenues Syndicats coopératifs des Copropriétaires des Squares des SABLONS, de VILLEBENETTES, des AUBADES, de GRANDCHAMP, de MONTE-CRISTO, des MONTFERRANDS, des ORMES, de VERSAILLES I et de VERSAILLES II, composant l'ensemble des Grandes Terres, pour être aménagées en parc, jardins, terrains de sports et de jeux par l'Association Syndicale devenue l'Union réunissant ces dix syndicats, dans les conditions fixées aux Statuts de ladite association, lesquels ont été déposés au rang des minutes de Maître VERLET, Notaire à MARLY-LE-ROI le vingt-six décembre mil neuf cent cinquante six.
3. Des équipements communs sont indivis entre les dix syndicats : chaufferie, sous-stations, réseaux d'eau froide et d'évacuation eaux usées et pluviales et des services communs tels que, gardiennage, entretien des espaces verts et enlèvement des déchets ménagers.
4. L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre a approuvé le 26 juin 1968 sa transformation en Union de Syndicats des Grandes Terres régie par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. Les statuts de cette Union ont été déposés le 16 décembre 1968 au rang des minutes de Maître VERLET, Notaire à MARLY-LE-ROI. **Ces statuts sont actualisés en même temps que le présent règlement de copropriété.**

Les missions confiées à l'Union par les syndicats adhérents résultent du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier des Grandes Terres ainsi que des statuts de l'A.S.L. approuvée par la Préfecture et transformée ensuite en Union de Syndicats. Elles sont précisées ci-dessus au chapitre 1.

CHAPITRE 5 : DESIGNATION PAR LOTS

- Appartement de 3 pièces (F3) : entrée, cuisine, salle de séjour avec balcon ou loggia, dégagement desservant 2 (deux) chambres, salle d'eau avec lavabo et douche, W.C. (52 ou 53 m²)
- Appartement de 4 pièces (F4) : entrée, cuisine, salle de séjour avec balcon ou loggia, dégagement desservant 2 (deux) ou 3 (trois) chambres, salle d'eau avec lavabo et douche, W.C. (63, 66 ou 67 m²) ;
- Appartement de 5 pièces (F5) : entrée, cuisine, salle de séjour avec balcon ou loggia, dégagement, desservant 2 (deux) ou 3 (trois) chambres, cabinet de toilette, salle d'eau avec lavabo et douche, W.C. (70 m², ou 81 m² pour ceux situés dans les Nord-Sud).

Il est spécifié :

- que les caves au sous-sol ont une superficie moyenne de 4 m² (quatre mètres carrés) ;
- que les places de stationnement desservies par allée centrale sont d'une superficie moyenne de 10 m² (dix mètres carrés), entre bordures en ciment mais représentent effectivement chacune une surface moyenne de 20 m² (vingt mètres carrés), si l'on tient compte des accès, dessertes, dégagements.

Le tableau « A » formant l'annexe du présent règlement donne la nomenclature de tous les lots de la copropriété et de leur quote-part dans la propriété du sol.

CHAPITRE 6 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

ANNEXE : TABLEAUX « A » ET « B » : se reporter pages A1 à A8.

DEUXIEME PARTIE : GENERALITES & DESCRIPTION DU GROUPE D'IMMEUBLES

CHAPITRE 1 : GENERALITES

- ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi SRU n°2000-1206 du 13 décembre 2000 et du décret d'application n° 67.223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004, dans le but de :

1. déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et de celles qui servent à l'usage collectif dites "parties communes" résultant de l'état descriptif de division, tel qu'il figure dans le règlement de copropriété de 1970 reprenant, sans le modifier, le tableau figurant au règlement de copropriété originel de 1956 ;
2. déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants du groupe d'immeubles tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ; régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés et tous litiges ;
3. définir les diverses catégories de charges communes conformément à l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965 et à l'article 1^{er} du Décret du 17 mars 1967 telles qu'elles ont été créées dans le règlement de copropriété originel de 1956 ;
4. préciser les conditions d'utilisation des lots ;
5. organiser l'administration du groupe d'immeubles en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
6. indiquer les servitudes réciproques passives et actives du groupe d'immeubles, ainsi qu'éventuellement les missions confiées à l'Union des Syndicats des Grandes Terres.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

- ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR

Le règlement de copropriété actuel (1970) restera en vigueur jusqu'à la publication du présent règlement mis à jour des lois et décrets régulièrement approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES IMMEUBLES

• ARTICLE 3 : DISTINCTION PARTIES COMMUNES – PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

- en parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie solidairement entre tous les copropriétaires ;
- en parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

• ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Ces parties communes sont placées sous le régime de l'indivision forcée, laquelle, de convention expresse, a son origine dans la commune intention de tous les copropriétaires, lors de la constitution de l'indivision. Il est, par suite expressément entendu que cette indivision ne saurait en aucun cas être régie par les articles 815 et suivants du Code Civil, aucun copropriétaire ne pouvant demander le partage ou la licitation des parties communes ou de l'une d'entre elles, celle-ci étant la propriété de tous, affectée à perpétuelle demeure à l'usage commun, comme constituant un accessoire indispensable de chaque fraction de la copropriété et une servitude existant sur toutes ces parties communes au profit de chaque lot de copropriété.

Elles comprennent :

La copropriété étant répartie en 11.565/100.000èmes (onze mille cinq cent soixante cinq cent millièmes), formant la quote-part du Syndicat coopératif du square des MONTE-CRISTO dans l'ensemble des aménagements généraux réalisés par l'Association Syndicale des Grandes terres, devenue l'Union des Syndicats des Grandes Terres, pour le compte commun des dix Sociétés Civiles Immobilières de Construction MARLY- GRANDES TERRES « A à I et K » qui la composaient alors.

Ces aménagements ont été réalisés soit sur les terrains non construits de chacune des Sociétés frappées de servitudes ainsi qu'il a été dit ci-dessus, soit dans les sous-sols et les rez-de-chaussée des immeubles Nord-Sud de chaque Square, soit enfin même dans certains cas sur des terrains situés hors du Groupe.

Ces parties communes sont donc en jouissance commune entre les dix syndicats des Grandes Terres, composant l'ensemble immobilier des Grandes Terres, groupés en Association Syndicale, devenue l'Union des Syndicats des Grandes Terres.

Elles sont constituées des parties suivantes :

1. Parties communes en jouissance commune entre les 10 (dix) syndicats composant l'ensemble immobilier des Grandes Terres, gérées par l'Union des Syndicats des Grandes Terres :

- les espaces verts de tous les syndicats (squares et parc central) ;
- les routes, voies d'accès et allées avec leur revêtement ;
- les plantations ;
- les terrains de jeux et de sports ;
- les installations d'éclairage commun extérieurs ;
- les canalisations principales d'eau, alimentation et évacuation eaux usées (EU), pluviales (EP), d'incendie, d'égouts et de chaleur.

- les canalisations électriques (courant fort et faible) et tout l'ensemble de réception TV situé en terrasse du n°3 des Ormes (antennes, paraboles) et le local situé en sous-sol.
- dans les immeubles Nord-Sud de chaque Square : le hall situé au Sud, la loge de la concierge et les locaux de sous-sol à usage commun dont la sous-station de chauffage avec l'ensemble de ses équipements servant au fonctionnement et à la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire ;
- le bâtiment de la chaufferie centrale ;
- la maison des jardiniers ;
- l'aire de transit pour l'enlèvement des déchets ménagers ;
- les ateliers, le local chargeur et leurs abords ;
- l'appartement modèle devenu l'immeuble des Bureaux de Gestion de l'Union ;

2. Parties communes en jouissance commune entre les copropriétaires du syndicat du square de MONTE-CRISTO :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol et le sous-sol des parties construites (sauf ce qui est dit ci-dessus en ce qui concerne les bâtiments Nord-Sud) des allées et des jardins ;
- les fondations des immeubles, le gros œuvre, murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, l'ossature des bâtiments, les planchers [à l'exclusion du revêtement des sols de quelque nature qu'il soit] ;
- les couvertures des immeubles, terrasses accessibles ou non avec les trappes d'accès ;
- les gouttières, chéneaux, les tuyaux de descentes et d'écoulement des eaux pluviales et usées ;
- les conduits de fumée et cheminées extérieures et les ventilations ;
- les sous-sols avec leurs dépendances, sauf ce qui a été dit ci-dessus en ce qui concerne le bâtiment Nord-Sud : locaux Vide-Ordures (V.O.) et tri sélectif, motos et bicyclettes, voitures d'enfant et tous locaux techniques ;
- les portes d'entrée des immeubles et des sous-sols, les portes intérieures d'accès au sous-sol, les portes extérieures d'accès direct aux sous-sols, et les boîtes aux lettres ;
- les entrées des immeubles, porches, halls, voies d'accès, escaliers et cages d'escaliers, paliers d'étage, locaux d'étages (logettes V.O.), couloirs, vestibules, descentes vers les sous-sols, couloirs de caves et coursives avec tous leurs équipements, rampes, garde-corps, mains-courantes, murs, murets, ventilation, portes, placards... ;
- les fenêtres et parties vitrées éclairant les locaux communs, les fenêtres d'étage des escaliers et les soupiraux des sous-sols ;
- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les balcons (dans leur partie gros-œuvre, à l'exclusion des revêtements), les allèges et appuis de fenêtres. Les persiennes, volets, et jalousies des rez-de-chaussée sauf ceux et celles des étages qui sont parties privatives avec tous les ouvrants des fenêtres ;
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble et toutes les gaines et placards techniques EDF, GDF, Lyonnaise des Eaux, France Telecom, etc... ;
- Tous les réseaux, fluides d'alimentation, branchements et regards : eau (froide et chaude), gaz (gainés et canalisations), électricité en courants forts et faibles d'alimentation électrique, de téléphone et de télévision et de centralisation informatique (gainés, câbles et fourreaux), les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution desdits fluides cités ci-avant, et tous les appareils, conduites desservants les immeubles et ne servant pas à l'usage exclusif et particulier d'un copropriétaire se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le compteur ou sur le robinet d'arrêt et les clapets anti-retour, (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ;
- les dalles de planchers avec les tubes, canalisations et robinetteries de chauffage qui y sont incluses ;
- les canalisations d'évacuation des EU et EP, les canalisations et les branchements d'égouts, les canalisations de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes qui sont parties privatives) les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture ;

- l'installation d'éclairage des halls, escaliers, paliers et couloirs d'immeubles ;
- et en général, tout ce qui est à l'usage commun dans les bâtiments, tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité éventuels, les tableaux d'affichage, les miroirs, décorations, paillasons des appartements qui, parties privatives, sont cependant changés à frais communs pour préserver l'harmonie des paliers), etc...

Toutefois, certains réseaux appartiennent aux concessionnaires : EDF, GDF, France Telecom et autres câblo-opérateurs.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

• DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE DROITS DE PROPRIÉTÉ DE CHAQUE LOT DANS LES PARTIES COMMUNES ENTRE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU VOIX

Ces quotes-parts qui s'appliquent aux parties communes définies à l'article 4 sont précisées dans la dernière colonne du tableau "A" formant l'annexe au règlement de copropriété d'origine auquel il est fait référence. Elles s'appliquent aussi bien au terrain qu'aux autres parties communes.

La copropriété étant répartie en 8.212èmes (huit mille deux cent douzièmes), ces quotes-parts sont pour chacun d'eux :

• pour un appartement de 3 (trois) pièces	41
• pour un appartement de 4 (quatre) pièces	49
• pour un appartement de 5 (cinq) pièces normal du bâtiment Est-Ouest	55
• pour un appartement de 5 (cinq) pièces du rez-de-chaussée de Nord-Sud	55
• pour un appartement de 5 (cinq) pièces des étages de bâtiment de Nord-Sud	57
• pour une cave	1
• pour une place de stationnement	2

C'est à partir de ces quotes-parts qu'est décompté le nombre de voix des copropriétaires pour le vote en Assemblées Générales du syndicat.

• ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES
SANS OBJET

• ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de locaux bénéficie d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous, à charge pour lui d'en assurer le fonctionnement et l'entretien.

Cette propriété comprend notamment :

1. Pour les appartements et les caves :

1. toute cloison intérieure. Les cloisons séparant deux appartements ou deux caves sont mitoyennes aux deux lots considérés ;
2. les enduits et revêtements des plafonds, sols, gros murs, cloisons et balcons, etc... ;
3. les menuiseries intérieures y compris les portes palières d'entrée ;
4. les fenêtres, parties ouvrantes ;
5. les persiennes, volets, stores et jalousies, sauf ceux du rez-de-chaussée qui sont parties communes ;

6. les garde-corps des balcons et barres d'appui des fenêtres et de la loggia ;
7. l'installation électrique de chaque lot (courants fort et faible) avec les prises de courant et les interrupteurs, compteurs, disjoncteurs... ;
8. l'installation de terre jusqu'au branchement du dérivateur d'étage inclus ;
9. les sonneries et installations téléphoniques jusqu'à la prise du dérivateur d'étage inclus ;
10. les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la prise de la boîte de dérivation incluse ;
11. les canalisations intérieures, de gaz et d'électricité à partir des compteurs, celles d'eau et d'évacuation des eaux usées et des WC à partir du raccordement aux canalisations communes, la partie commune s'arrête au robinet d'arrêt inclus pour l'eau froide, au clapet anti-retour inclus pour l'Eau Chaude Sanitaire ;
12. les appareils sanitaires et toute la robinetterie nécessaire au fonctionnement des installations intérieures des appartements ;
13. les installations de cuisine et les mobiliers même encastrés et inamovibles ;
14. tout ce qui est extérieur au conduit de fumée, dans l'appartement ;
15. et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2. Pour les places de stationnement :

Les emplacements de stationnement numérotés.

TROISIEME PARTIE : DROITS & OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 7 : RAPPEL DE LA DESTINATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

1. Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.
2. Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne peut être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires, en particulier les appartements resteront destinés exclusivement à l'habitation. L'exercice de tout commerce est donc absolument interdit ainsi que celui de toute profession comportant réception de clientèle.
3. Tout résident doit se conformer au présent Règlement de Copropriété du Syndicat et aux Statuts de l'Union des Syndicats des Grandes Terres ainsi qu'aux règlements intérieurs lorsqu'ils existent.

CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

• ARTICLE 8 : DROITS & OBLIGATIONS

Chacun des copropriétaires peut user librement des parties communes, normalement accessibles, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

1. Toutes les parties communes des espaces verts et des immeubles, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers, paliers, couloirs, doivent rester libres en tout temps, ainsi aucun copropriétaire ou résident de l'immeuble ne peut y laisser séjourner, ni y apposer ou entreposer un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage tel que nettoyage, lavage et étendage de linge, lavage ou brossage de meubles, tapis, literie, habits, chaussures, etc...
2. Les sous-sols communs sont réservés aux voitures d'enfants, bicyclettes, scooters et motocyclettes des copropriétaires et des résidents. Les coursives, à l'intérieur desquelles cheminent différents réseaux – eau froide – eau chaude sanitaire – chauffage – gaz – électricité – téléphone et télévision – et où débouchent les conduits de ventilation basse des appartements sont, de fait, des galeries techniques protégées, où tout séjour et toute activité sont interdits :
 - Les vide-ordures et le local de tri sélectif du sous-sol doivent être utilisés selon les directives du Président-Syndic et des Services de Gestion,
 - Le dépôt des objets encombrants est interdit dans les sous-sols et dans tout le domaine ;
 - Les bicyclettes et voitures d'enfants doivent être remisées dans des locaux spécifiques affectés à leur stationnement,
 - Les motocyclettes et scooters doivent stationner dans des locaux sécurisés coupe-feu, clos et ventilés.

Pour ces derniers, leurs propriétaires doivent entrer et sortir le véhicule à la main et ne mettre le moteur en marche qu'à la hauteur des parkings.

3. L'usage des vélomoteurs, scooters et motocyclettes est interdit dans tout le Domaine.
L'usage des trottinettes électriques, skates et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux et les allées piétonnes, il est toléré sur la voie Pompiers.
Les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés dans les allées.
Tout véhicule doit être utilisé sans risque ou comportement dangereux pour les personnes.
4. En aucun cas, le Syndicat ne peut être rendu responsable d'un vol dans les parties communes.
5. Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables ou explosifs tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage...

6. Aucune enseigne ou annonce ne peut être apposé dans les parties communes générales, non plus qu'aux fenêtres ou autres parties particulières visibles de l'extérieur, ainsi que les écriteaux annonçant la vente d'un lot.
7. Les boîtes aux lettres, parties communes, ne peuvent comporter qu'une plaque adresse par boîte, contenant la qualité, le prénom et le nom du ou des résidents de l'appartement concerné. Cette plaque adresse normalisée par les Services de Gestion, où elle peut être commandée, est exclusive de toute plaque, inscription ou étiquette à la seule initiative des résidents.
8. L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, démarcheurs et il ne sera fait dans aucune partie d'immeuble aucune vente publique de meubles ou autres objets, dans quelque cas que ce soit, même après décès.
9. Les enfants ne doivent jouer ni dans les escaliers et paliers, ni dans les sous-sols, les couloirs de caves, les parkings et voies d'accès aux parkings.

Des aires de jeux sont destinées aux enfants et les bacs à sables sont réservés aux enfants de plus de 2 ans et de moins de 6 ans sous la surveillance de leurs parents qui devront intervenir pour éviter les jeux bruyants et les cris.

D'une manière générale, toutes les activités extérieures des enfants doivent se dérouler sous la responsabilité juridique des parents.

10. A l'exception de l'antenne collective prévue pour les immeubles et située en terrasse au n°3 du Square des Ormes, aucune antenne de radio ou de télévision ne peut être installée sur les façades, balcons, terrasses ou toitures des bâtiments, compte tenu des possibilités multiples offertes par les différents câblo-opérateurs afin de ne pas porter atteinte à l'harmonie des façades.

S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété pour une chaîne de télévision particulière, ou si un satellite souhaité n'est pas capté, tout copropriétaire qui le souhaite doit en faire réglementairement la demande. Ces travaux, entièrement à la charge du demandeur, doivent être soumis au vote de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété, à partir du cahier des charges établi par l'USGT et d'un dossier dûment constitué par un professionnel qualifié et compétent.

11. Tout possesseur d'animaux doit éviter qu'ils soient une gêne pour les autres occupants de l'immeuble ; il est spécifié que, s'ils sont en principe tolérés, le Président-Syndic a qualité pour décider si dans tel cas particulier, la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance à tel ou tel occupant.

- Les chats ne doivent pas être laissés en liberté à l'extérieur des habitations.
- Les chiens et autres animaux tolérés doivent être tenus à bras ou en laisse, à l'intérieur du groupe d'habitations ainsi accompagnés et sur les seuls chemins. Ils ne doivent souiller ni les bacs à sable, ni les bas des immeubles près des fenêtres, et leurs maîtres veilleront à faire disparaître les traces de leurs déjections.
- Ils sont interdits dans les aires de jeux.
- Les chiens type molossoïdes de première catégorie sont interdits dans l'habitat collectif, les autres ne sont acceptés que dans la mesure où la législation en vigueur est respectée, notamment, correctement muselés, tenus en laisse très serrée avec toutes les autres sujétions propres à leur catégorie.
- Tout dégât occasionné par un animal est à la charge exclusive de son propriétaire. Le cas échéant, le Président-Syndic mettra par toutes voies de droit le propriétaire d'un animal indésirable en demeure de se séparer de celui-ci.

12. Les livraisons d'objets salissants ou encombrants et les déménagements et emménagements sont interdits les dimanches et jours fériés, aucune dérogation ne sera acceptée.

- Les copropriétaires emménageant ou déménageant doivent déposer une caution pour l'emprunt de la clé de la barrière de la route pompiers dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale de l'Union des Syndicats.
- Le camion de déménagement doit occuper la place de stationnement qui lui est assignée par les Services de Gestion. En aucun cas il ne peut traverser les espaces plantés et les pelouses.

- Après un emménagement ou un déménagement, tout copropriétaire y ayant procédé, soit personnellement, soit du fait d'un locataire, est tenu d'effacer sans délai les traces les plus marquantes (copeaux, papiers, débris de caisse, etc...) et engage sa responsabilité civile qui pourra être recherchée devant le Tribunal pour les dégradations que cet emménagement ou ce déménagement aura causé aux parties communes.
13. La route de desserte intérieure dénommée « voie pompiers » est destinée aux urgences : pompiers, fourgons mortuaires, ambulances, aux Services de Gestion pour des livraisons des matériaux et matériel concernant les travaux des syndicats et, occasionnellement, aux camions de déménagement et autres véhicules dûment autorisés.
 14. Le stationnement des voitures est interdit dans les jardins, voies, allées et cours (selon le descriptif de l'immeuble), qui doivent rester libres pour permettre la circulation des véhicules des services de sécurité et de collecte d'ordures ménagères. Il ne peut se faire que dans les places de stationnement attitrées.
 15. Les places de stationnement doivent rester dans leur état actuel.
 16. Les emplacements signalés par un panneau « URGENCE » sont réservés aux médecins, infirmières, autres professions médicales, aux pompiers, aux ambulances en visite dans le Domaine et aux voitures transportant des handicapés, le temps nécessaire à la montée ou à la descente des personnes concernées.
 17. L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes est du ressort de l'Union des syndicats. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.
Il est interdit de traverser les pelouses, tant pour les résidents que leurs animaux.
 18. D'une manière générale, les dégradations faites aux parties communes doivent être réparées entièrement aux frais du copropriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.
 19. Chaque copropriétaire, ses parents, enfants ou invités doivent tenir compte des observations des préposés de l'Union des syndicats dont certains sont assermentés. Ces derniers sont habilités pour constater et signaler au Président-Syndic et à l'Union les infractions au présent règlement de copropriété et aux règlements intérieurs pour suite juridique éventuelle à donner.
 20. Un règlement intérieur du Syndicat pourra, par la suite, préciser ou compléter tel ou tel point de ce règlement.

CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

• ARTICLE 9 : DROITS & OBLIGATIONS

Chacun des copropriétaires en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, a le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

1. Les appartements doivent être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs qui ne doivent rien entreprendre directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue des immeubles et à leur tranquillité ;
2. D'une manière générale, les occupants doivent veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble, tant dans leurs parties privatives que dans les parties communes, par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service ;
en particulier :
 - Le tapage nocturne,

- L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc., autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.
- Animaux bruyants, malfaisants ou malpropres.

3. Balcons et loggias :

- Leur utilisation ne doit occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne peut jamais y être étendu de linge visible de l'extérieur ni déposé de garde-manger, de bicyclette ou d'objet encombrant susceptible de nuire à l'harmonie des façades.
- Ils peuvent être garnies de pots ou de caisses à fleurs, à condition que ceux-ci soient bien assujettis contre la chute et reposent sur des dessous capables de retenir le surcroît d'eau afin d'éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.
- Ils ne peuvent être utilisés pour secouer ou brosser tapis, literie, habits, torchons ou balais après neuf heures trente du matin (cette interdiction concerne également les fenêtres).
- Leurs éventuels aménagements et décorations ne doivent en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils doivent être exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical. Dans le cas contraire, ils doivent, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.
- Ils doivent être maintenus en parfait état de propreté et d'entretien ; les copropriétaires sont responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils peuvent apporter (plantations notamment).
- Ils ne doivent pas être clos par quelque matériau que ce soit.
- Il peut être apposé sur les garde-corps des canisses de couleur blanche pour respecter l'harmonie des façades.
- Les stores des loggias sont de couleur imposée pour chaque groupe d'immeuble. 3 couleurs sont disponibles selon le square concerné : rouge – jaune ou blanc.

4. Les portes palières d'entrée et leurs accessoires, fenêtres, porte-fenêtres, volets, persiennes, jalousies, garde-corps des loggias, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur, bien que propriété de chacun ne peuvent toutefois pas être modifiés de façon à ne pas nuire à l'harmonie générale des immeubles. Ces modifications ne peuvent se faire sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin et l'accord de l'Assemblée Générale de l'Union des Syndicats.

Le copropriétaire ou ayants droits de ce dernier ne peut poser sur la porte palière desservant leur appartement, aucune inscription, ni publicité, ni indication sur leur état-civil ou leur activité. Seule une plaque indiquant le numéro de l'appartement est accepté, le nom seul est indiqué sur le bouton de sonnette dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... sont agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'Assemblée Générale.

5. Il doit supporter dans ses parties privatives, sans indemnité, l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale, pour l'entretien, la réparation ou le nettoyage, nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée,
- si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution desdits travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires traversant les locaux de chaque lot ou y aboutissant.
 - Il doit aussi faire place nette à ses frais de tous objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles ou coffrages...).
 - En cas d'absence prolongée, tout copropriétaire doit organiser le libre accès de ses parties privatives.
 - Dans le cas où les travaux entraînent des détériorations, il demeure entendu que les lieux doivent être remis en état, aux frais de la copropriété.
6. Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les éléments classés parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, volets, et autres),

notamment à l'occasion d'un ravalement général, afin de conserver l'harmonie générale des façades et des parties communes.

7. Chaque copropriétaire ou ses ayants-droits doit maintenir en bon état d'entretien ses propres locaux et ses dépendances.

- Il peut aménager ou modifier, comme bon lui semble, la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.
- Il ne peut faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner ses voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.
- S'il envisage des travaux concernant le gros œuvre de l'immeuble, murs porteurs, ou apporte une modification aux portes palières, aux fenêtres, volets et jalousies, aux cloisons sur couloirs et escaliers, aux installations, à l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, ceux-ci doivent être autorisés par l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété, à partir du cahier des charges établi par l'USGT et d'un dossier dûment constitué par un professionnel qualifié et compétent. Dans les cas de travaux modifiant l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité, en particulier par la pose de carrelage ou de parquet, il doit respecter la réglementation en vigueur et les règles de l'art en évitant d'aggraver les caractéristiques techniques existantes.

Toutes les fois qu'il est exécuté des travaux de transformation dans un local, les occupants de celui-ci doivent donner accès au Président-Syndic et à l'architecte, pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou aux intérêts légitimes des propriétaires des autres locaux.

- Il est responsable des affaissements et dégradations qui se produisent du fait des travaux ou installations faites dans son appartement ou ses annexes, en particulier l'installation de coffres-forts ou autres objets dont le poids excède la limite de charge déterminée par l'architecte de façon à ne pas compromettre la solidité des sols et des murs ni lézarder les plafonds.
8. Les choses à l'usage commun de certains copropriétaires seulement peuvent être modifiées du consentement unanime de ces seuls copropriétaires après autorisation du Président-Syndic.
9. Il doit maintenir en bon état de fonctionnement, les robinets et chasse d'eau de son appartement, de manière à éviter les fuites, les vibrations dans les canalisations et leurs conséquences, les dégâts occasionnés par une fuite sont réparés aux frais du propriétaire responsable. Il doit laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles doivent être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produisent doit réparer les dégâts.
10. Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.
11. Chaque occupant doit faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux servant à son local, toutes les fois qu'il est nécessaire (au moins une fois par an pour les cheminées et appareils utilisés) : les conséquences d'un feu de cheminée y compris la reconstruction des conduits restent à la charge de celui dans le local duquel il a pris naissance.
12. Il ne peut être employé de poêles à combustion lente et l'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions restent à la charge du copropriétaire défaillant.
13. Les bouches d'aération incluses dans les parties privatives doivent être régulièrement nettoyées par l'occupant, notamment après le passage du prestataire assurant l'entretien des gaines de ventilation.
14. Les occupants du square doivent observer et exécuter les règlements d'hygiène de ville, de police, de voirie et en outre, de façon générale, tous les usages des habitations bien tenues.
15. Il ne peut être constitué dans l'immeuble et en particulier dans les caves aucun dépôt de substances explosives ou inflammables.

16. Les places de stationnement pour voitures automobiles type véhicules légers sont à la jouissance exclusive de leur propriétaire, à condition que leurs dimensions respectent les limites de stationnement.

- Un copropriétaire d'une de ces places de stationnement peut la mettre à la disposition d'une autre personne. Il doit dans ce cas aviser le bureau de Gestion.
- Aucune autre voiture particulière, ou véhicule de livraison ne peut stationner sur ces emplacements.
- Les accès aux parkings, depuis la route, doivent être largement dégagés.
- Le lavage, l'entretien et la réparation de tout véhicule sont formellement interdits dans la résidence. Il ne peut y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.
- Les avertisseurs sonores pour l'entrée et la sortie des véhicules sont interdits et les moteurs ne peuvent tourner autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

17. D'une manière générale, tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable. Le copropriétaire qui aggrave les charges générales par son fait, celui de ses locataires, occupants ou des gens à son service, supporte seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

QUATRIEME PARTIE : REPARTITION & REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES

• ARTICLE 10 : DEFINITION ET REPARTITION

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui précise les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

Elles sont réparties au prorata des millièmes de copropriété afférents à chaque lot.

Les charges communes incombant à chaque lot de copropriété comprennent deux catégories principales :

- celles résultant de dépenses propres au syndicat coopératif de copropriétaires ;
- et celles réparties par l'Union entre les 10 (dix) syndicats relatives à la gestion des terrains et équipements en indivision entre eux, ainsi que des services qui leurs sont communs.

La présente répartition des charges a été reprise telle qu'elle avait été établie dans le règlement (copropriété d'origine.

1. Charges propres au Syndicat coopératif du Square de MONTE-CRISTO :

- A - les impôts, contributions et taxes s'appliquant aux bâtiments ;
- B - les assurances relatives aux mêmes bâtiments ainsi que l'assurance « Responsabilité Civile » des gestionnaires bénévoles ;
- C - les réparations, travaux et aménagements effectués à ces mêmes bâtiments, sauf lorsqu'ils sont réalisés par l'Union ;
- D - les dépenses qui s'appliquent au personnel affecté particulièrement au square et remboursées par le syndicat à l'Association syndicale devenue l'Union des Syndicats ;
- E - les frais de nettoyage et d'entretien, personnel, matériel, produits d'entretien et prestataires extérieurs ;
- F - l'éclairage des bâtiments (porches, halls, escaliers et sous-sols) ;
- G - les honoraires du syndic [dans le cas éventuel d'un syndic professionnel] ;
- H - les frais financiers ;
- J - les provisions spéciales pour travaux [prévues par l'Art.18 la Loi 94.624 du 21 juillet 1994].
- K - les charges exceptionnelles.

Ces charges se répartissent comme suit :

- 1°) Les charges définies dans les rubriques D, G, H, K ci-dessus, auxquelles participent tous les copropriétaires du Syndicat, sont réparties en **57.814èmes** (cinquante sept mille huit cent quatorzièmes) au prorata du nombre de millièmes dont ils disposent suivant la **colonne 3** du tableau « B » en annexe.
- 2°) Les charges définies dans les rubriques A, B, C, E, F, J qui ne frappent que les copropriétaires d'appartements et de caves, sont réparties entre ceux-ci en **55.994èmes** (cinquante cinq mille neuf cent quatre-vingt quatorzièmes) au prorata du nombre de millièmes dont ils disposent suivant la **colonne 4** du tableau « B » en annexe.
- 3°) Les charges diverses qui n'intéresseraient que les copropriétaires des places de stationnement sont réparties entre ceux-ci en **1.820èmes** (mille huit cent vingtièmes) au prorata du nombre de millièmes dont ils disposent suivant la **colonne 6** du tableau « B » figurant en annexe.
- 4°) Dans le cas où en accord avec le Syndicat et le vote de l'Assemblée Générale, les copropriétaires d'un escalier exécuteraient des travaux d'entretien particuliers, le coût de ces travaux serait réparti entre eux conformément à leur nombre de millièmes dans l'Union.

- 5°) Dans le cas où en accord avec le Syndicat et le vote de l'Assemblée Générale, les copropriétaires d'un groupe de caves exécuteraient des travaux d'entretien particuliers, le coût de ces travaux serait réparti entre ces copropriétaires en parts égales.

2. Charges de l'Union des Syndicats coopératifs des Grandes Terres.

Elles comprennent notamment :

- M- les impôts, contributions et taxes qui pourront frapper l'Union ;
- N- les assurances relatives aux biens de l'Union, aux parties communes et équipements communs régis par elle ainsi que l'assurance « Responsabilité Civile » des gestionnaires bénévoles et des salariés ;
- O- les travaux, réparations, aménagements afférents aux mêmes biens, parties communes et équipements communs ;
- P- le personnel : cadres, gardes, gardiennes-concierges, jardiniers et, le cas échéant, ouvriers d'entretien. Le matériel et les produits ou matériaux divers utilisés par ce personnel et les prestataires extérieurs ;
- Q- l'éclairage (extérieur et en terrasses) ;
- R- les frais d'administration et de gestion, d'honoraires des conseillers et d'experts, de support informatique y compris la publication de l'Officiel des Copropriétaires ;
- S- l'eau froide ;
- T- l'ensemble des dépenses relatives à la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- U- l'enlèvement des ordures ménagères, personnel, matériels et matériaux et prestataires extérieurs ;
- V- les frais financiers ;
- W- le fonds de mutualisation et de prévoyance destiné aux opérations de travaux de maintenance récurrentes au niveau du Domaine dans la continuité instaurée depuis l'origine selon le plan pluriannuel.
- X- les charges exceptionnelles.

Il est rappelé à ce sujet qu'aux termes des Statuts de l'Association Syndicale devenue Union des Syndicats, les dépenses sont réparties entre les syndicats membres en 57.814èmes (cinquante sept mille huit cent quatorzièmes), dans la proportion du nombre de millièmes dont chacun dispose en application de l'article 6 desdits statuts. Ces millièmes font l'objet de la **colonne 3** du tableau « **B** » qui figurant en annexe au présent règlement.

Les dépenses afférentes à chaque copropriétaire sont recouvrées par le syndicat comme charges communes, tous les copropriétaires et le syndicat en étant solidairement tenus.

Elles comprennent :

- 1°) 1°) Les charges d'intérêt général constituées en particulier par les rubriques **M, N, O, P, Q, R, V** et **X** ci-dessus sont réparties entre tous les copropriétaires en 57.814èmes (cinquante sept mille huit cent quatorzièmes) au prorata du nombre de millièmes dont ils disposent suivant la **colonne 3** du tableau « **B** » figurant en annexe.
- 2°) Les charges relatives à des services qui n'intéressent que les copropriétaires d'appartements constituées en particulier par les rubriques **S, T, U** et **W** sont réparties en 54.304èmes (cinquante quatre mille trois cent quatrièmes) au prorata du nombre de millièmes dont ils disposent suivant la **colonne 5** du tableau « **B** » figurant en annexe.

• ARTICLE 11 : CHARGES MITOYENNES

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, sont réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens. Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles sont prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES

• ARTICLE 12 : DEFINITION

Les copropriétaires acquittent, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils doivent en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements personnels au gaz, à l'électricité, au téléphone, les contrats personnels d'assurance qui ont un caractère obligatoire et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc... et régler au syndicat les sommes dont ils sont redevables.

Ils doivent également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons sont supportées par le copropriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons sont supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses sera, après expertise, mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DES CHARGES

• ARTICLE 13 : MODE – PROVISIONS – SANCTIONS

1. Mode de règlement

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs et aux contributions à l'Union des Syndicats des Grandes Terres, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart des budgets prévisionnels (Syndicats et Union) de l'exercice voté avant le début de celui-ci (art. 24 du décret du 27 mai 2004). L'Assemblée Générale peut toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour du trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale.

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'Assemblée Générale (article 75 - I de la loi S.R.U. - articles 14 - 1 et 14 - 2 de la loi de 1965).

2. Création de provisions spéciales pour travaux futurs

L'Assemblée Générale des copropriétaires peut, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que réfection de toiture.

3. Non-règlement des charges – sanctions

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le Président-Syndic, se voient appliquer l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le Président-Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviennent immédiatement exigibles (article 19-2 de la loi S.R.U.).

Les frais exposés par le syndicat pour le recouvrement des charges impayées, notamment les honoraires d'avocats ou d'huissiers et autres frais avancés dans le but de recouvrer la créance d'un propriétaire défaillant, sont à compter de la première mise en demeure imputés de plein droit au copropriétaire débiteur.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais. (article 10 - 1 de la loi S.R.U.)

CINQUIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS

- ARTICLE 14 : SANS OBET

CHAPITRE 2 : MUTATIONS DES LOTS

- ARTICLE 15 : DIFFERENTS CAS

1. Tout copropriétaire peut céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot. L'appartement, la cave et la place de stationnement sont des lots indépendants.

2. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

D'une manière générale, le vendeur est tenu du règlement des appels de fonds effectués avant la vente et l'acquéreur est tenu du règlement des échéances postérieures à la vente. Ainsi, le Président-Syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- Les sommes dues par le vendeur qui correspondent à la quote-part du cédant dans les provisions exigibles incluses ou non dans le budget prévisionnel, y compris éventuellement les frais de recouvrement et les intérêts de retard à la charge du débiteur ;
- Les provisions du budget prévisionnel postérieur à la période en cours et exigibles du vendeur du fait de la déchéance du terme ;
- Les sommes dues par le vendeur au titre du paiement différé de travaux d'amélioration de l'article 30 de la loi du 10.07.1965, y compris éventuellement les frais financiers de l'emprunt contracté par le syndicat ;
- Les avances exigibles du vendeur, c'est-à-dire décidées par l'Assemblée Générale mais non encore réglées, telles que définies à l'article 45 - 1 du décret du 17.03.1967 ;
- Les sommes qui doivent incomber à l'acquéreur au titre de la reconstitution des avances telles que définies à l'article 45 - 1 du décret du 17.03.1967 et que le syndicat devra lui réclamer, sauf si l'acquéreur en a indemnisé directement le vendeur ;
- Les provisions non encore exigibles qu'elles soient ou non incluses dans le budget prévisionnel que doit payer l'acquéreur ;
- Une information sur l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est impliqué.
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

3. Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire de l'acquéreur, un certificat du Président-Syndic, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donnée par le notaire au Président-Syndic par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le Président-Syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la

limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au Président-Syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19 - 1 de la loi du 10 juillet 1965.

4. En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation est tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fait son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créateur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créateur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au Président-Syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Elle n'est opposable au syndicat qu'à compter du moment où elle a été notifiée au Président-Syndic.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et les nouveaux copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

5. En cas de vente aux enchères publiques, soit à l'amiable soit judiciairement, de fractions d'immeubles, l'adjudicataire est tenu de payer en sus du prix, toutes les charges dues et non payées par le vendeur.

- ARTICLE 16 : AVIS AU PRESIDENT-SYNDIC

Tout transfert de propriété d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au Président-Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

- ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

CHAPITRE 3 : LOCATIONS

- ARTICLE 18 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1. Tout copropriétaire n'occupant pas son appartement par lui-même reste personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et est responsable envers le syndicat et les copropriétaires des autres appartements, des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers. Tout bail ou autre titre donnant droit à l'occupation des locaux doit comporter de la part de l'occupant, l'engagement de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance

et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

- 2 Tout copropriétaire peut consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.
3. Le copropriétaire bailleur doit, sans délai, aviser le Président-Syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.
4. Le copropriétaire bailleur reste solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.
5. Il demeure seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.
7. Un même appartement ne peut pas être loué à plusieurs locataires ou familles différentes en même temps.

CHAPITRE 4 : LES HYPOTHEQUES

• ARTICLE 19 : CREANCES & HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui veut emprunter hypothécairement sur son lot, doit donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 41 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du Président-Syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 41 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il doit, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

SIXIEME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 1 : SYNDICAT – PRESIDENT-SYNDIC – CONSEIL SYNDICAL

• ARTICLE 20 : SYNDICAT COOPÉRATIF

Les personnes physiques ou morales, copropriétaires des divers biens immobiliers dépendant des immeubles du Syndicat du Square de MONTE-CRISTO sont de plein droit groupées dans un syndicat dont le Président-Syndic est le représentant légal.

Le syndicat continue tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prend fin si la totalité des appartements des immeubles viennent à appartenir à une seule et même personne.

Le syndicat a adopté dès 1963 le mode de gestion du syndicat coopératif de copropriétaires, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret n° 67.223 du 17 mars 1967.

• ARTICLE 21 : POUVOIR, DENOMINATION, SIEGE DU SYNDICAT

1. Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- la conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ;
- la régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes ;
- les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;

2. Le syndicat, régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est doté de la personnalité civile ; les décisions qui sont de sa compétence sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires, dans les conditions exposées plus loin, et exécutées par le Président-Syndic.

3. Le syndicat a pour dénomination :

« SYNDICAT COOPERATIF DES COPROPRIETAIRES DU SQUARE DE MONTE-CRISTO ».

Son siège est à l'Union des Syndicats des Grandes Terres – USGT – Parc central des Grandes Terres – B.P. 124. 78165 MARLY-LE-ROI Cedex.

• ARTICLE 22 : NOMINATION DU SYNDIC, PRESIDENT-SYNDIC, VICE-PRESIDENT

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le Syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps, de plein droit, les fonctions de Président du conseil syndical, d'où sa dénomination de Président-Syndic.

Le conseil syndical élit, dans les mêmes conditions, un Vice-Président. Le Vice-Président supplée le Président-Syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.

A défaut, le Président du Tribunal civil de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier désigne l'Administrateur judiciaire provisoire saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires. Sa mission cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le nouveau Président-Syndic élu par le Conseil Syndical.

• ARTICLE 23 : DUREE DES FONCTIONS

Le Président-Syndic, et le Vice-Président, nommés pour une durée maximale de trois ans, dans le cadre de leur mandat de membre du Conseil Syndical, sont rééligibles.

• ARTICLE 24 : REMUNERATION

Les fonctions de Président-Syndic et de Vice-Président d'un syndicat coopératif ne donnent pas lieu à rémunération. Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le Président-Syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en Assemblée Générale.

• ARTICLE 25 : CESSATION DES FONCTIONS DU PRESIDENT-SYNDIC

Les fonctions du Président-Syndic cessent en cas de décès. Le Président-Syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement, sauf cas de force majeure.

Le Président-Syndic et le Vice-Président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent dans les conditions de leur nomination.

• ARTICLE 26 : ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT-SYNDIC

Le Président-Syndic, agent officiel et représentant légal du syndicat coopératif, a pour missions :

1. assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des Assemblées Générales ;
2. administrer l'ensemble immobilier ;
3. pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
4. faire procéder, en cas d'urgence, de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
5. prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent.
6. représenter son syndicat coopératif, en tant que mandataire, en participant aux décisions de l'Assemblée Générale de l'Union des Syndicats des Grandes Terres dont il est membre de droit ;

Pour assurer l'exécution de ces missions, le Président-Syndic jouit de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31, 32, 33 et 34), et peut notamment :

1. représenter le syndicat des copropriétaires, dans tous les actes civils vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
2. engager et révoquer le personnel nécessaire et fixer sa rémunération ;
3. faire exécuter tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et, à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires ;

4. faire ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat, auprès de toute banque et émettre tous virements ou mandats ;
5. conformément au décret 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat de copropriétaires et à leurs règles spécifiques, tenir une comptabilité séparée du syndicat :
 - d'une part, pour les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs du groupe d'immeubles,
 - d'autre part, pour les dépenses de travaux prévus par l'article 14-2 de la loi et les opérations exceptionnelles ;

comprenant :

- a. le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges,
- b. le compte de charges et de produits de l'exercice enregistrés dès leur engagement juridique qui est ensuite soldé par le règlement correspondant après constatation du service fait,
- c. la situation de trésorerie du syndicat ;
- d. la position de chacun des copropriétaires ;

L'arrêté des comptes annuels à présenter aux votes des Assemblées générales comprend :

- a. celui de l'exercice clos de l'année N dont le budget avait été approuvé avec comparatif des comptes de l'année N-1 ;
 - b. de même, le budget prévisionnel de l'année N+2 avec comparatif de celui de l'année en cours N+1 voté.
6. procéder au recouvrement des charges et, le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
 7. convoquer l'Assemblée Générale ;
 8. exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires ;
 9. établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (2001-477 du 30 mai 2001) ;
 10. établir et tenir à jour la liste des copropriétaires en titre résidents, bailleurs et locataires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ; il mentionne leur état civil et leur domicile réel ou élu ;
 11. tenir les archives du syndicat.

Le syndicat ayant adopté le mode de gestion coopératif, le Président-Syndic confie, sous sa responsabilité, l'exécution des tâches administratives, comptables et techniques, et propres à son syndicat à l'Union de Syndicats des Grandes Terres par une convention en vertu de l'art.42 du décret d'application du 17 mars 1967 modifié.

• ARTICLE 27 : RESPONSABILITE

Le Président-Syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre l'Assemblée Générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Dans le syndicat coopératif, le Président-Syndic et le Vice-Président lorsqu'il le supplée sont responsables de leurs actions.

- ARTICLE 28 : DELEGATION

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'Assemblée Générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le Président-Syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

- ARTICLE 29 : APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS

En application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le Président-Syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'Assemblée Générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de Directeur, de salariés ou de préposé.

- ARTICLE 30 : NOMINATION – REVOCATION DU CONSEIL SYNDICAL

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 et, éventuellement, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 des voix de tous les copropriétaires, élit un conseil syndical composé de trois membres au moins de douze membres au plus, titulaires, parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux ainsi qu'éventuellement des suppléants. Ces derniers sont appelés à les remplacer lors de la vacance d'un poste de titulaire.

En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

- ARTICLE 31 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et sont rééligibles.

L'Assemblée Générale peut procéder à la révocation des membres du Conseil syndical dans les conditions de leur nomination.

- ARTICLE 32 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

1. Il élit le Président-Syndic et le Vice-Président de son syndicat ;
2. Il se réunit à la demande du Président-Syndic ou de la moitié de ses membres aussi souvent que les circonstances l'exigent et au moins une fois par trimestre sur convocation du Président-Syndic ou à la demande de plus de la moitié de ses membres ;
3. Les convocations contiennent l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la réunion ;
4. Il siège valablement à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ;
5. Il arrête ses décisions à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante ;
6. Les décisions sont consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet ;
7. Il n'est plus régulièrement constitué, si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit ;
8. Il exerce ses fonctions gratuitement, celles-ci n'ouvrent droit qu'au remboursement des justificatifs des frais exposés dans leur exercice.

- ARTICLE 33 : MISSIONS DU CONSEIL SYNDICAL

1. L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du Président-Syndic vis-à-vis des tiers
2. Il assiste le Président-Syndic ;
3. Il donne son avis au Président-Syndic ou à l'Assemblée Générale, soit sur les questions pour lesquelles il est consulté, soit pour celles dont il se saisit lui-même ;
4. En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967,
 - il contrôle la gestion du Président-Syndic notamment en vérifiant les comptes ;
 - il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au Président-Syndic et sur l'exécution de ses missions ;
5. Il est obligatoirement consulté pour arrêter les marchés et contrats au-delà du montant maximum fixé par l'Assemblée Générale ;
6. Il reçoit délégation, après autorisation de l'Assemblée Générale, de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi, une telle délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé ;
7. Il peut prendre conseil, selon l'article 27 du décret du 17 mars 1967, auprès de toute personne de son choix, et, demander un avis technique à tout professionnel de sa spécialité. Les dépenses nécessaires pour l'exécution des missions du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le Président-Syndic ;

- ARTICLE 34 : CONTROLE DES COMPTES

En application de l'article 42-1 du décret, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat à forme coopérative, un Commissaire aux Comptes qualifié est élu par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 24.

Il ne fait pas partie du conseil syndical et n'a aucun lien avec le Président-Syndic, l'un des membres du conseil syndical ou leur conjoint, ascendant, partenaire de PACS ou préposé.

Le Commissaire aux comptes établit chaque année dans le cadre de l'exécution de sa mission un rapport qui est joint à la convocation de l'Assemblée Générale annuelle qui approuve les comptes.

- ARTICLE 35 : GRATUITE DES FONCTIONS

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de Président, Vice-Président et de membres du conseil syndical sont gratuites. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

CHAPITRE 2 : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

- ARTICLE 36 : CONVOCATION – ORDRE DU JOUR

1. Il est tenu au moins une fois chaque année, une Assemblée Générale des copropriétaires. Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.
2. Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale est convoquée par le Président-Syndic. L'Assemblée Générale peut également être réunie extraordinairement par le Président-Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.
3. La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'Assemblée Générale

en application de l'article 18 - 1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

4. Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins quinze jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé. La convocation régulièrement adressée à l'ancien propriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau propriétaire
5. La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au Président-Syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Président-Syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le Président-Syndic devra convoquer l'Assemblée Générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre. Faute par le Président-Syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le Président du tribunal de grande instance saisi par simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.
6. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peuvent notifier au Président-Syndic la ou les questions dont il demande qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le Président-Syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenu de la date de réception de la demande par le Président-Syndic elles le sont à l'assemblée suivante.

• ARTICLE 37 : TENUE DES ASSEMBLEES – PRESIDENCE ET BUREAUX – FEUILLE DE PRESENCE – REPRESENTATION – PROCES-VERBAUX

1. Présidence et bureau

L'Assemblée Générale élit un Président de séance et, éventuellement, un ou deux scrutateurs. Ceux-ci sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Président-Syndic, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale, assure le secrétariat de séance avec l'aide éventuelle du Directeur des Services de Gestion.

Le Président-Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

2. Feuille de présence

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix de copropriété détenues par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

Les voix utilisées pour les votes des assemblées générales sont celles des quotes-parts de droits de propriété de chaque lot dans les parties communes entre tous les copropriétaires, à savoir (Art.4 : parties communes générales) pour le Syndicat Coopératif du Square de MONTE-CRISTO :

Désignations		F3		F4			F5				Autres lots	
Types		31	32	41	42	43	51	52	53	54	cave	pl. stat.
surfaces	m ²	52	53	63	66	67	77	81	81	81	4	10
Charges	millièmes	267	273	324	340	345	396	416	417	418	10	26
q.-parts	voix	41	41	49	49	49	55	55	55	57	1	2
nombre		169	48	32	0	48	32	1	0	8	169	70
TOTAL		8212	1968	1312	0	2352	0	1760	55	0	456	140

3. Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% (cinq pour cent) des voix de la totalité du syndicat. Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place. En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le Président du tribunal de grande instance du lieu de l'ensemble immobilier par voie de simple requête par l'un d'entre eux ou par le Président-Syndic.

Le Président-Syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

4. Réduction des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une Assemblée Générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentées, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

5. Procès verbaux

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès verbaux transcrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécial ouvert à cet effet et signés à la fin de séance par le Président de séance et par le ou les scrutateurs et le secrétaire de séance. Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée Générale, de ceux qui n'ont pas pris part aux votes et de ceux qui se sont abstenus.

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

• ARTICLE 38 : POUVOIRS DES ASSEMBLEES – VOIX – MAJORITE

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Les décisions sont notifiées aux absents et aux opposants au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception par le Président-Syndic. Pour les autres copropriétaires, il leur est adressé l'officiel de copropriétaires « Gazette des Grandes Terres » dans laquelle le procès-verbal de l'assemblée est inséré. Cette notification doit, en outre, reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965.

1. Décisions prises à la simple majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux points 2., 3. et 4. ci-dessous.

2. Décisions prises à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires

L'Assemblée Générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- a. toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent de la loi du 10 juillet 1965 afférentes à l'administration courante et le délégataire rend compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de sa délégation ;
- b. l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

- c. la désignation ou la révocation [du ou des syndics professionnels] et des membres du conseil syndical ;
- d. les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e. les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f. la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1 de l'article 10 [de la loi du 10 juillet 1965] rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g. à moins qu'ils ne relèvent de la majorité à l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude ;
- h. la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- i. la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (article 93.2° Loi urbanisme et habitat) ;
- j. l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- k. l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;
- l. l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques. ;
- m. l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81 - 6° de la loi S.R.U.) ;

et les autres dispositions suivantes :

- à moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- [l'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif] ;
- la fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ;
- [l'adhésion à une Union Coopérative de Syndicats] ;
- en cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965 ;

En application de l'article 25-1 et à défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle Assemblée Générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 en vertu du nouvel article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

3. Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix
Sont prises à la majorité des membres du syndicat en nombre, représentant au moins les deux tiers (2/3) des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

- a. les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés à l'article 25.d. ;
 - b. la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
 - c. les travaux comportant transformations, additions ou améliorations à l'exception de ceux visés aux e., g., h., i., j. et m de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telle qu'elle résulte du règlement de copropriété.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévue au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au 26-c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée à cet effet qui statue à cette dernière majorité.

Décisions prises à la même majorité :

- surélévation : L'Assemblée Générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- les aliénations de parties communes, et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96 - 987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ;
- la démission d'une Union de Syndicats.
- par dérogation aux dispositions prises par le dernier alinéa de l'article 26, l'Assemblée Générale peut décider à la double majorité qualifiée les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

4. Décisions prises à l'unanimité

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

• ARTICLE 38 BIS : CONTESTATION

En application de l'article 42 de la loi, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Président-Syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Président-Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 de la loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

CHAPITRE 3 : ASSURANCES

• ARTICLE 39 : PORTEE DES ASSURANCES

1. Assurances multirisques de l'immeuble :

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeubles doit être assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc....

Toutefois, les responsabilités de ces risques restent à la charge exclusive de celui des occupants qui a commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques doivent être contractées par les soins du Président-Syndic.

A l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, il est décidé si les assurances comportent une couverture suffisante ; elles peuvent être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et, à défaut, une décision est prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés peuvent contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires comme bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire doit faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout locataire ou occupant, même à titre gratuit, et il doit s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

2. Assurances des gestionnaires :

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat doivent également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Dans le cas du syndic professionnel, celui-ci doit assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat.

3. Assurance « Dommages d'Ouvrage » :

Le Président-Syndic doit souscrire une assurance « Dommages d'Ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

• ARTICLE 40 : SINISTRES

En cas de sinistres d'un ou de plusieurs immeubles faisant partie de la résidence, les indemnités allouées en vertu de la police sont encaissées par le Président-Syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, faisant fonction de séquestre, à charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il est, en outre, procédé comme suit :

- En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée.
- Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. 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. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état de l'immeuble, le supplément est à la charge de tous les copropriétaires dans la proportion déterminée par la colonne 4 du tableau B formant l'annexe 2

au règlement d'origine et récupéré par le Président-Syndic comme les charges communes entre ces propriétaires.

- En cas de sinistre total, la reconstruction n'est obligatoire que par décision de l'assemblée générale des propriétaires qui doit être prise à la majorité prévue par la loi.
- En ce cas, l'indemnité totale de l'immeuble sinistré doit être mise entièrement à la disposition du séquestre comme il a été dit ci-dessus pour servir à la reconstruction totale.
- S'il n'y a pas lieu à reconstruction, la répartition de l'indemnité a lieu entre les propriétaires, proportionnellement à leurs droits de propriété dans les choses communes. Quant aux parties pouvant subsister (terrain, canalisations, sous-sol, constructions, etc...) elles doivent obligatoirement faire l'objet d'une mise en vente par adjudication publique dont le prix doit être réparti entre les copropriétaires de la manière sous-indiquée.
- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'Assemblée Générale des copropriétaires prend toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe 3. de l'article 38 du présent règlement, et à titre exemplaire :
 - Vise la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;
 - Vise la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

• ARTICLE 41 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'Assemblée Générale, en application des dispositions des articles 38, 39, 40, 41 de la loi du 10 juillet 1965, sont exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui veut emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'ensemble immobilier, doit donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Il doit obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du Président-Syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés peuvent toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 4 : MODIFICATIONS DU REGLEMENT

• ARTICLE 42 : MODIFICATIONS INTERDITES

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

• ARTICLE 43 : MODIFICATION DES CHARGES

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.
- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une Assemblée Générale à la majorité des articles 25 et 25 - 1, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- ARTICLE 44 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT

Le présent règlement a été établi en conformité avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, modifiées notamment par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et par le décret du 27 mai 2004.

CHAPITRE 5 : ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

- ARTICLE 45 : REGISTRE DES HYPOTHEQUES

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès sa transcription au Registre des Hypothèques.

CHAPITRE 6 : PUBLICITE FONCIERE

- ARTICLE 46 : PUBLICATION AU BUREAU DES HYPOTHEQUES

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire, détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même Bureau d'Hypothèques. L'ensemble des dispositions qu'il contient sera obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droits actuels et futurs.

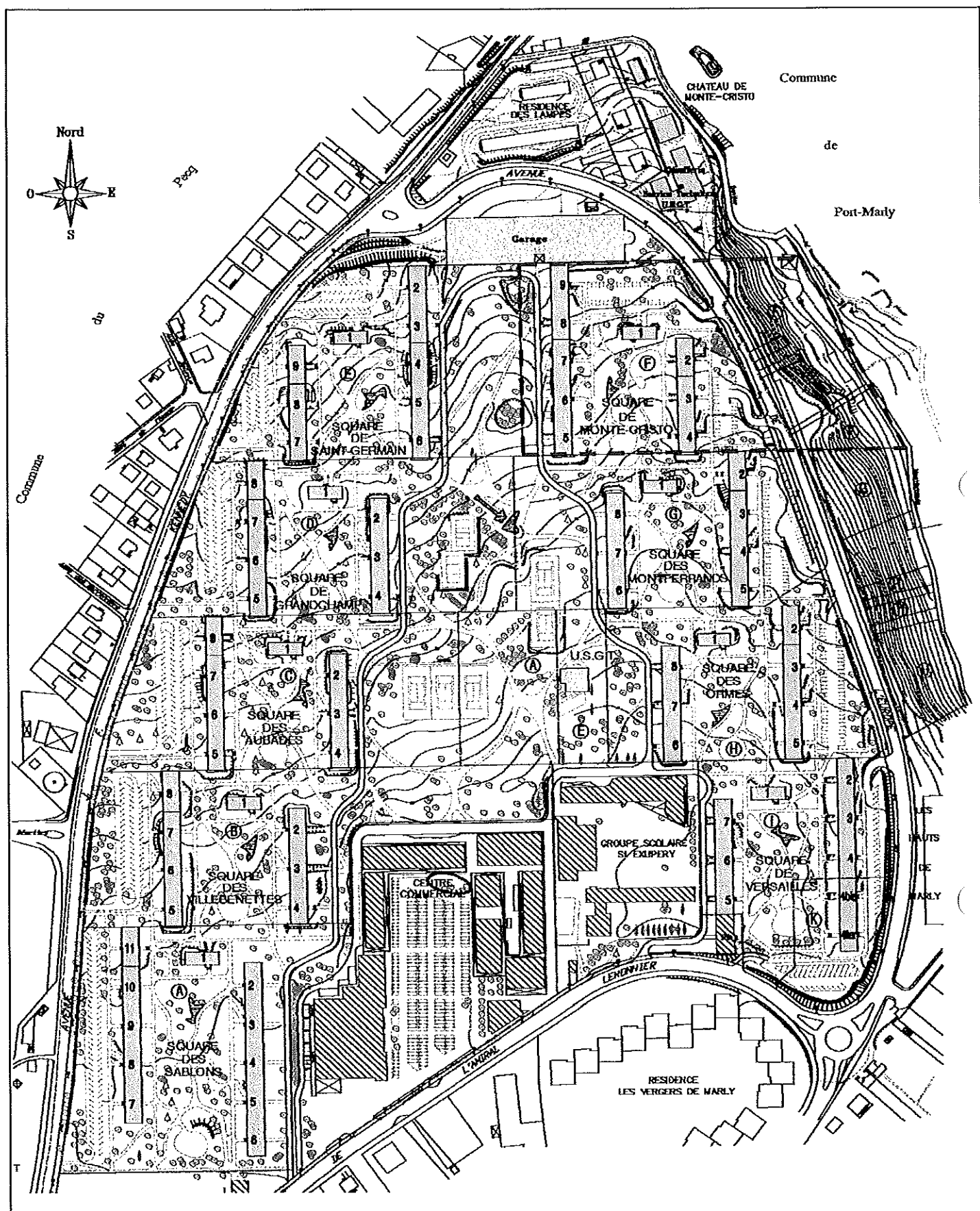
Chaque copropriétaire pourra se faire délivrer à ses frais tous exemplaires supplémentaires du présent règlement.

CHAPITRE 7 : MENTION DOMICILE

- ARTICLE 47 : MENTION DE DOMICILE

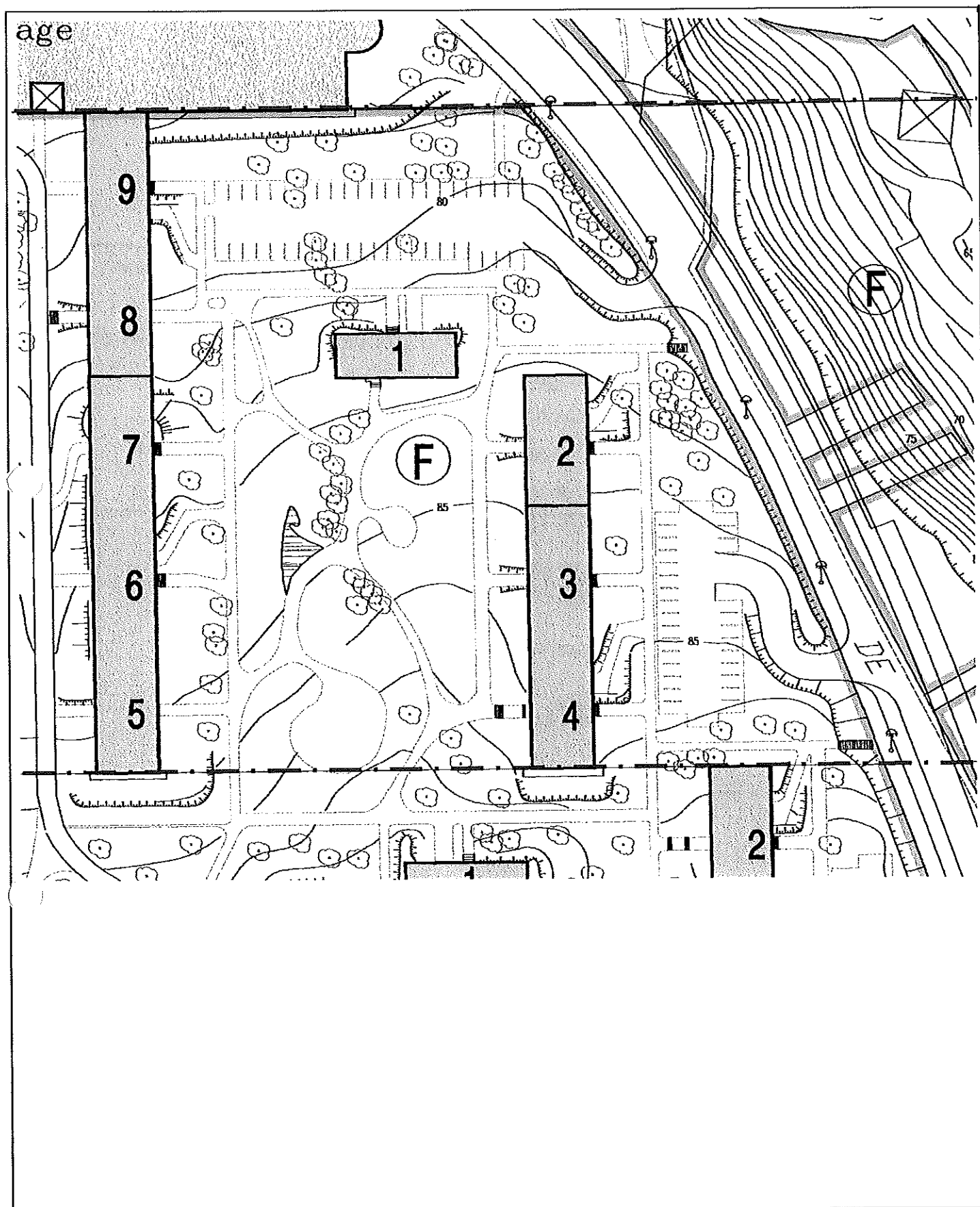
Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Pour l'exécution desdites présentes, domicile est élu de plein droit, pour chaque copropriétaire, à MARLY le Roi, domaine des Grandes Terres.



PLAN GENERAL DU DOMAINE DES GRANDES TERRES
SITUATION DE SYNDICAT COOPERATIF DU SQUARE DE MONTE CRISTO

d'après les plans des géomètres MM. Rapin et Decesse son successeur



PLAN DU SYNDICAT COOPERATIF DU SQUARE DE MONTE CRISTO DETAIL DU SQUARE

d'après les plans des géomètres MM. Rapin et Decesse son successeur

Annexe

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TABLEAU "A"

Le présent tableau comporte les indications suivantes :

COLONNE a :	numéros des lots selon la nomenclature actuelle du Domaine
COLONNE b :	numéros du lot d'origine n°1 à 408
COLONNE c :	numéros du bâtiment (de 1 à 3) et situation géographique (E, N, O)*
COLONNE d :	numéros de cage d'escalier : n° 1 à 9
COLONNE e-f :	localisation de chaque appartement (étage et porte)
COLONNE g :	nature du lot : appartement - cave - place de stationnement
COLONNE h :	quotes-parts en voix de chaque lot calculées en 8.212èmes ¹

¹ sur un total en voix de 71.256èmes.

COLONNE i : numéros du lot de la cave correspondant à l'appartement
COLONNE j : quotes-parts en voix de la cave correspondant à l'appartement

Quotes-parts dans la propriété du sol en 11.565/100.000èmes.

TABLEAU "B"

Le présent tableau comporte les indications suivantes :

COLONNE 1 :	numéro des lots
COLONNE 2 :	nombre de millièmes dans l'Union des Syndicats des Grandes Terres ²
COLONNE 3 :	répartition concernant <u>tous les lots</u> , calculées en 57.814èmes ²
COLONNE 4 :	répartition concernant <u>seulement les appartements et les caves</u> calculées en 55.994èmes ³
COLONNE 5 :	répartition concernant <u>seulement les appartements</u> calculées en 54.304èmes ⁴
COLONNE 6 :	répartition concernant <u>seulement les places de stationnement</u> , calculées en 1.820èmes ⁵ .

² sur un total en millièmes de 500.000èmes.

³ sur un total en millièmes de 484.400èmes.

⁴ sur un total en millièmes de 469.790èmes.

⁵ sur un total en millièmes de 15.600èmes.

☐ La partie de tableau encadrée en gras correspond aux TABLEAUX "A" et "B" d'origine de l'état descriptif de division tel qu'il était en 1957 lors de l'édition originale des premiers règlements de copropriétés.
En cas d'erreur matérielle sur les tableaux reproduits ci-après, ce sont les tableaux d'origine qui font foi.
Nota : Les voix correspondent à la quote-part des votes en AG et les millièmes à celle des charges.

* : exemple : 2-FE = 2nd bâtiment - square "F" - bâtiment "Est"

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ANNEXE

USGT

Syndicat Coopératif

Square de MONTE CRISTO

Etat Descriptif de Division

Square de MONTE CRISTO										Etat Descriptif de Division									
TABLEAU "A" : répartition des "voix"										TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"									
N°USGT	LOT N°	BAT.	ESC.	ETAGE	PORTE	NATURE	DU LOT	VOIX	LOT N°	VOIX	1	2	3	4	5	6	2	3	4
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j										

TOTAL	
VOIX	MILL.

Encadré en gras : tableau "A" d'origine (1957)										Encadré en gras : tableau "B" d'origine (1957)									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Appartements										Appartements										Caves										Appartements										Caves										Apparts + Caves																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
1F1	1	2-FN	1	RDC	Appt 5 Pièces	55	170	1	1	416	416	416	416	10	10	10	56	426	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F2	2	2-FN	1	1er	Gauche	Appt 5 Pièces	57	171	1	2	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F3	3	2-FN	1	1er	Droite	Appt 5 Pièces	57	172	1	3	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F4	4	2-FN	1	2ème	Gauche	Appt 5 Pièces	57	173	1	4	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F5	5	2-FN	1	2ème	Droite	Appt 5 Pièces	57	174	1	5	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F6	6	2-FN	1	3ème	Gauche	Appt 5 Pièces	57	175	1	6	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F7	7	2-FN	1	3ème	Droite	Appt 5 Pièces	57	176	1	7	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F8	8	2-FN	1	4ème	Gauche	Appt 5 Pièces	57	177	1	8	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1F9	9	2-FN	1	4ème	Droite	Appt 5 Pièces	57	178	1	9	418	418	418	10	10	10	58	428	81	4	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Sous-total 1 :										9										3760										3760										3760										0										520										3850										729										36										765																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

REGLEMENT DE COPROPRIETE

USGT

Syndicat Coopératif

Square de MONTE CRISTO

ANNEXE

Etat Descriptif de Division

TABLEAU "A" : répartition des "voix"

N°USGT	LOT N°	BAT.	ESC.	ETAGE	PORTÉ	NATURE	DU LOT	VOIX	h	i	j	LOT N°	VOIX
a	b	c	d	e	f	g							

TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"													
Séjour de Division													
1	2	3	4	5	6	2	3	4	5	6	2	3	4
57814	55994	54304	1820										

TOTAL		
VOIX	MILL.	Surfaces m²
		appt. cave total

Appartements

Caves

Apparts + Caves

3F30	30	3-FE	3	RDC	Gauche	Appt 4 Pièces	49	199	1	30	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70
3F31	31	3-FE	3	RDC	Fond G.	Appt 4 Pièces	49	200	1	31	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70
3F32	32	3-FE	3	RDC	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	201	1	32	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56
3F33	33	3-FE	3	RDC	Droite	Appt 3 Pièces	41	202	1	33	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56
3F34	34	3-FE	3	1er	Gauche	Appt 4 Pièces	49	203	1	34	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70
3F35	35	3-FE	3	1er	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	204	1	35	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81
3F36	36	3-FE	3	1er	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	205	1	36	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57
3F37	37	3-FE	3	1er	Droite	Appt 3 Pièces	41	206	1	37	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56
3F38	38	3-FE	3	2ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	207	1	38	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70
3F39	39	3-FE	3	2ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	208	1	39	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81
3F40	40	3-FE	3	2ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	209	1	40	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57
3F41	41	3-FE	3	2ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	210	1	41	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56
3F42	42	3-FE	3	3ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	211	1	42	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70
3F43	43	3-FE	3	3ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	212	1	43	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81
3F44	44	3-FE	3	3ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	213	1	44	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57
3F45	45	3-FE	3	3ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	214	1	45	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56
3F46	46	3-FE	3	4ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	215	1	46	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70
3F47	47	3-FE	3	4ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	216	1	47	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81
3F48	48	3-FE	3	4ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	217	1	48	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57
3F49	49	3-FE	3	4ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	218	1	49	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56

Sous-total 3 :										924										20										6318 6318 6318 6318 6318										200 200 200 200 200										944 6518										1228 80 1308									
4F50	3FE	4	RDC	Gauche	Appt 4 Pièces	49	219	1	50	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70																																															
4F51	3FE	4	RDC	Fond G.	Appt 4 Pièces	49	220	1	51	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70																																															
4F52	3FE	4	RDC	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	221	1	52	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56																																															
4F53	3FE	4	RDC	Droite	Appt 3 Pièces	41	222	1	53	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56																																															
4F54	3FE	4	1er	Gauche	Appt 4 Pièces	49	223	1	54	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70																																															
4F55	3FE	4	1er	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	224	1	55	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81																																															
4F56	3FE	4	1er	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	225	1	56	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57																																															
4F57	3FE	4	1er	Droite	Appt 3 Pièces	41	226	1	57	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56																																															
4F58	3FE	4	2ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	227	1	58	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70																																															
4F59	3FE	4	2ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	228	1	59	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81																																															
4F60	3FE	4	2ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	229	1	60	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57																																															
4F61	3FE	4	2ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	230	1	61	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56																																															
4F62	3FE	4	3ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	231	1	62	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70																																															
4F63	3FE	4	3ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	232	1	63	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81																																															
4F64	3FE	4	3ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	233	1	64	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57																																															
4F65	3FE	4	3ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	234	1	65	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56																																															
4F66	3FE	4	4ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	235	1	66	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66	4	70																																															
4F67	3FE	4	4ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	236	1	67	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77	4	81																																															
4F68	3FE	4	4ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	237	1	68	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53	4	57																																															
4F69	3FE	4	4ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	238	1	69	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52	4	56																																															
Sous-total 4 :							924			20			6318 6318 6318 6318 6318					200 200 200 200 200					944 6518			1228 80 1308																																											

REPORT 2 :

SYNDICAT COOPERATIF DU SQUARE DE MONTE CRISTO

328:

69

22714 22714 22714 22714 22714

0

690 690 690 690 690

4413 276 4689

page A 2/8

Etat Descriptif de Division

TAB I E A I I "A" - répartition des "voix"

TABLEAU "A" : répartition des "voix"									
N°USG	LOT N°	BAT.	ESC.	ETAGE	PORTE	NATURE DU LOT	VOIX	LOT N°	VOIX

TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"

TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"						
1	2	3	4	5	6	2 3 4

TOTAL	100%
--------------	------

TOTAL	
VOIX	MILL. Surfaces m²

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Appartements									Caves
5F70	70	1-FO	5	RDC	Gauche	Apt 4 Pièces	49	239	1
5F71	71	1-FO	5	RDC	Fond G.	Apt 4 Pièces	49	240	1
5F72	72	1-FO	5	RDC	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	241	1
5F73	73	1-FO	5	RDC	Droite	Apt 3 Pièces	41	242	1
5F74	74	1-FO	5	1er	Gauche	Apt 4 Pièces	49	243	1
5F75	75	1-FO	5	1er	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	244	1
5F76	76	1-FO	5	1er	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	245	1
5F77	77	1-FO	5	1er	Droite	Apt 3 Pièces	41	246	1
5F78	78	1-FO	5	2ème	Gauche	Apt 4 Pièces	49	247	1
5F79	79	1-FO	5	2ème	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	248	1
5F80	80	1-FO	5	2ème	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	249	1
5F81	81	1-FO	5	2ème	Droite	Apt 3 Pièces	41	250	1
5F82	82	1-FO	5	3ème	Gauche	Apt 4 Pièces	49	251	1
5F83	83	1-FO	5	3ème	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	252	1
5F84	84	1-FO	5	3ème	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	253	1
5F85	85	1-FO	5	3ème	Droite	Apt 3 Pièces	41	254	1
5F86	86	1-FO	5	4ème	Gauche	Apt 4 Pièces	49	255	1
5F87	87	1-FO	5	4ème	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	256	1
5F88	88	1-FO	5	4ème	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	257	1
5F89	89	1-FO	5	4ème	Droite	Apt 3 Pièces	41	258	1
Sous-total 5 :								20	
6F90	90	1-FO	6	RDC	Gauche	Apt 4 Pièces	49	259	1
6F91	91	1-FO	6	RDC	Fond G.	Apt 4 Pièces	49	260	1
6F92	92	1-FO	6	RDC	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	261	1
6F93	93	1-FO	6	RDC	Droite	Apt 3 Pièces	41	262	1
6F94	94	1-FO	6	1er	Gauche	Apt 4 Pièces	49	263	1
6F95	95	1-FO	6	1er	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	264	1
6F96	96	1-FO	6	1er	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	265	1
6F97	97	1-FO	6	1er	Droite	Apt 3 Pièces	41	266	1
6F98	98	1-FO	6	2ème	Gauche	Apt 4 Pièces	49	267	1
6F99	99	1-FO	6	2ème	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	268	1
6F100	100	1-FO	6	2ème	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	269	1
6F101	101	1-FO	6	2ème	Droite	Apt 3 Pièces	41	270	1
6F102	102	1-FO	6	3ème	Gauche	Apt 4 Pièces	49	271	1
6F103	103	1-FO	6	3ème	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	272	1
6F104	104	1-FO	6	3ème	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	273	1
6F105	105	1-FO	6	3ème	Droite	Apt 3 Pièces	41	274	1
6F106	106	1-FO	6	4ème	Gauche	Apt 4 Pièces	49	275	1
6F107	107	1-FO	6	4ème	Fond G.	Apt 5 Pièces	55	276	1
6F108	108	1-FO	6	4ème	Fond D.	Apt 3 Pièces	41	277	1
6F109	109	1-FO	6	4ème	Droite	Apt 3 Pièces	41	278	1
Sous-total 6 :								20	

REPORT 3:

REPORT 3:
SYNDICAT COOPERATIEF DU SQUARE DE MONTE CRISTO

page A 3/8

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ANNEXE

USGT

Syndicat Coopératif

Square de MONTE CRISTO

Etat Descriptif de Division

TABLEAU "A" : répartition des "voix"										TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"										TOTAL		
N°USGT	LOT N°	BAT.	ESC.	ETAGE	PORTE	NATURE	DU LOT	VOIX	LOT N°	VOIX	1	2	3	4	5	6	2	3	4	VOIX	MILL.	Surfaces m²
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j													appt. cave total
Appartements										Appartements										Apparts + Caves		
Caves										Caves										Caves		
7F110	110	1-FO	7	RDC	Gauche	Appt 4 Pièces	49	279	1	110	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
7F111	111	1-FO	7	RDC	Fond G.	Appt 4 Pièces	49	280	1	111	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
7F112	112	1-FO	7	RDC	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	281	1	112	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
7F113	113	1-FO	7	RDC	Droite	Appt 3 Pièces	41	282	1	113	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
7F114	114	1-FO	7	1er	Gauche	Appt 4 Pièces	49	283	1	114	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
7F115	115	1-FO	7	1er	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	284	1	115	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
7F116	116	1-FO	7	1er	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	285	1	116	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
7F117	117	1-FO	7	1er	Droite	Appt 3 Pièces	41	286	1	117	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
7F118	118	1-FO	7	2ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	287	1	118	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
7F119	119	1-FO	7	2ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	288	1	119	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
7F120	120	1-FO	7	2ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	289	1	120	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
7F121	121	1-FO	7	2ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	290	1	121	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
7F122	122	1-FO	7	3ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	291	1	122	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
7F123	123	1-FO	7	3ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	292	1	123	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
7F124	124	1-FO	7	3ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	293	1	124	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
7F125	125	1-FO	7	3ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	294	1	125	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
7F126	126	1-FO	7	4ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	295	1	126	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
7F127	127	1-FO	7	4ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	296	1	127	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
7F128	128	1-FO	7	4ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	297	1	128	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
7F129	129	1-FO	7	4ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	298	1	129	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
8F130	130	1-FO	8	RDC	Gauche	Appt 4 Pièces	49	299	1	130	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
8F131	131	1-FO	8	RDC	Fond G.	Appt 4 Pièces	49	300	1	131	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
8F132	132	1-FO	8	RDC	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	301	1	132	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
8F133	133	1-FO	8	RDC	Droite	Appt 3 Pièces	41	302	1	133	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
8F134	134	1-FO	8	1er	Gauche	Appt 4 Pièces	49	303	1	134	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
8F135	135	1-FO	8	1er	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	304	1	135	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
8F136	136	1-FO	8	1er	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	305	1	136	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
8F137	137	1-FO	8	1er	Droite	Appt 3 Pièces	41	306	1	137	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
8F138	138	1-FO	8	2ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	307	1	138	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
8F139	139	1-FO	8	2ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	308	1	139	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
8F140	140	1-FO	8	2ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	309	1	140	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
8F141	141	1-FO	8	2ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	310	1	141	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
8F142	142	1-FO	8	3ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	311	1	142	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
8F143	143	1-FO	8	3ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	312	1	143	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
8F144	144	1-FO	8	3ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	313	1	144	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
8F145	145	1-FO	8	3ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	314	1	145	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
8F146	146	1-FO	8	4ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	315	1	146	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
8F147	147	1-FO	8	4ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	316	1	147	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
8F148	148	1-FO	8	4ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	317	1	148	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
8F149	149	1-FO	8	4ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	318	1	149	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		
Sous-total 8 :										Sous-total 8 :										Sous-total 8 :		
Sous-total 7 :										Sous-total 7 :										Sous-total 7 :		

TABLEAU "A" : répartition des "voix"										TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"										TOTAL		
N°USGT	LOT N°	BAT.	ESC.	ETAGE	PORT	NATURE	DU LOT	VOIX	LOT N°	VOIX	1	2	3	4	5	6	2	3	4	VOIX	MILL.	Surfaces m²
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	1	2	3	4	5	6	2	3	4			
Appartements										Appartements										Apparts + Caves		
9F150	150	1-FO	9	RDC	Gauche	Appt 4 Pièces	49	319	1	150	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
9F151	151	1-FO	9	RDC	Fond G.	Appt 4 Pièces	49	320	1	151	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
9F152	152	1-FO	9	RDC	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	321	1	152	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
9F153	153	1-FO	9	RDC	Droite	Appt 3 Pièces	41	322	1	153	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
9F154	154	1-FO	9	1er	Gauche	Appt 4 Pièces	49	323	1	154	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
9F155	155	1-FO	9	1er	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	324	1	155	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
9F156	156	1-FO	9	1er	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	325	1	156	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
9F157	157	1-FO	9	1er	Droite	Appt 3 Pièces	41	326	1	157	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
9F158	158	1-FO	9	2ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	327	1	158	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
9F159	159	1-FO	9	2ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	328	1	159	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
9F160	160	1-FO	9	2ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	329	1	160	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
9F161	161	1-FO	9	2ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	330	1	161	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
9F162	162	1-FO	9	3ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	331	1	162	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
9F163	163	1-FO	9	3ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	332	1	163	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
9F164	164	1-FO	9	3ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	333	1	164	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
9F165	165	1-FO	9	3ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	334	1	165	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
9F166	166	1-FO	9	4ème	Gauche	Appt 4 Pièces	49	335	1	166	340	340	340	340	340	340	10	10	10	50	350	66 4 70
9F167	167	1-FO	9	4ème	Fond G.	Appt 5 Pièces	55	336	1	167	396	396	396	396	396	396	10	10	10	56	406	77 4 81
9F168	168	1-FO	9	4ème	Fond D.	Appt 3 Pièces	41	337	1	168	273	273	273	273	273	273	10	10	10	42	283	53 4 57
9F169	169	1-FO	9	4ème	Droite	Appt 3 Pièces	41	338	1	169	267	267	267	267	267	267	10	10	10	42	277	52 4 56
Sous-total 9 :							924	20		6318 6318 6318 6318 6318 6318						0	200	200	944	6518	1228	80 1308

REPORT 5 :

7903

169

8072 55994 10553 676 11229

TOTAL RECAPITULATIF HORS PLACES DE STATIONNEMENT :

Tableau "A"

Total "voix"

Total h	7903
	169
	8072

Tableau "B"

Total "millièmes"

1	2	3	4	5	6
		54304	54304	54304	0
		1690	1690	0	0
		55994	55994	54304	0

Total appartements

Total Caves

Total Apparts + caves

Reports 1 à 5

Reports 1 à 5

REPORT 6 :

Surfaces m²		
10553		10553
	676	676
10553	676	11229

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ANNEXE

USGT
Syndicat Coopératif
Square de MONTE CRISTO

Etat Descriptif de Division

Square de MONTECRISTO										Etat Descriptif de Division																								
TABLEAU "A" : répartition des "voix"										TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"																								
N°USGT		LOT N°		BÂT.	ESC.	ETAGE	PORTE	NATURE	DU LOT	VOIX	LOT N°	VOIX	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		TOTAL	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	appt.	cave	total	57814		55994		54304		1820				

Places de stationnement										TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"					TOTAL			
N°USGT	LOT N°	BÂT.	ESC.	ETAGE	PORTE	NATURE	DU LOT	VOIX	LOT N°	VOIX	1	2	3	4	5	6	7	8
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Place de station	339	2								339	2	26	26	26	26	26	26
2	Place de station	340	2								340	2	26	26	26	26	26	26
3	Place de station	341	2								341	2	26	26	26	26	26	26
4	Place de station	342	2								342	2	26	26	26	26	26	26
5	Place de station	343	2								343	2	26	26	26	26	26	26
6	Place de station	344	2								344	2	26	26	26	26	26	26
7	Place de station	345	2								345	2	26	26	26	26	26	26
8	Place de station	346	2								346	2	26	26	26	26	26	26
9	Place de station	347	2								347	2	26	26	26	26	26	26
10	Place de station	348	2								348	2	26	26	26	26	26	26
11	Place de station	349	2								349	2	26	26	26	26	26	26
12	Place de station	350	2								350	2	26	26	26	26	26	26
13	Place de station	351	2								351	2	26	26	26	26	26	26
14	Place de station	352	2								352	2	26	26	26	26	26	26
15	Place de station	353	2								353	2	26	26	26	26	26	26
16	Place de station	354	2								354	2	26	26	26	26	26	26
17	Place de station	355	2								355	2	26	26	26	26	26	26
18	Place de station	356	2								356	2	26	26	26	26	26	26
19	Place de station	357	2								357	2	26	26	26	26	26	26
20	Place de station	358	2								358	2	26	26	26	26	26	26
21	Place de station	359	2								359	2	26	26	26	26	26	26
22	Place de station	360	2								360	2	26	26	26	26	26	26
23	Place de station	361	2								361	2	26	26	26	26	26	26
24	Place de station	362	2								362	2	26	26	26	26	26	26
25	Place de station	363	2								363	2	26	26	26	26	26	26
26	Place de station	364	2								364	2	26	26	26	26	26	26
27	Place de station	365	2								365	2	26	26	26	26	26	26
28	Place de station	366	2								366	2	26	26	26	26	26	26
29	Place de station	367	2								367	2	26	26	26	26	26	26
30	Place de station	368	2								368	2	26	26	26	26	26	26
31	Place de station	369	2								369	2	26	26	26	26	26	26
32	Place de station	370	2								370	2	26	26	26	26	26	26
33	Place de station	371	2								371	2	26	26	26	26	26	26
34	Place de station	372	2								372	2	26	26	26	26	26	26
35	Place de station	373	2								373	2	26	26	26	26	26	26
36	Place de station	374	2								374	2	26	26	26	26	26	26
37	Place de station	375	2								375	2	26	26	26	26	26	26
38	Place de station	376	2								376	2	26	26	26	26	26	26
39	Place de station	377	2								377	2	26	26	26	26	26	26
40	Place de station.	378	2								378	2	26	26	26	26	26	26

Sous-total 10 • (Places station, seules)

801040001040

Sous-total 10 : (Places station. seules)

REPORT 7 :

Square de MONTECRISTO										Etat Descriptif de Division												
TABLEAU "A" : répartition des "voix"										TABLEAU "B" : répartition des "millièmes"												
N°	USG	TOT	N°	BAT.	ESC.	ETAGE	PORTE	NATURE	DU	LOT	LOT	N°	VOIX	1	2	3	4	5	6	2	3	4
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n									
										TOTAL												
										VOIX MILL.												
										Surfaces m²												
										appt. cave												
										total												

		Places de stationnement			
41	Place de station.		379	2	26
42	Place de station.		380	2	26
43	Place de station.		381	2	26
44	Place de station.		382	2	26
45	Place de station.		383	2	26
46	Place de station.		384	2	26
47	Place de station.		385	2	26
48	Place de station.		386	2	26
49	Place de station.		387	2	26
50	Place de station.		388	2	26
51	Place de station.		389	2	26
52	Place de station.		390	2	26
53	Place de station.		391	2	26
54	Place de station.		392	2	26
55	Place de station.		393	2	26
56	Place de station.		394	2	26
57	Place de station.		395	2	26
58	Place de station.		396	2	26
59	Place de station.		397	2	26
60	Place de station.		398	2	26
61	Place de station.		399	2	26
62	Place de station.		400	2	26
63	Place de station.		401	2	26
64	Place de station.		402	2	26
65	Place de station.		403	2	26
66	Place de station.		404	2	26
67	Place de station.		405	2	26
68	Place de station.		406	2	26
69	Place de station.		407	2	26
70	Place de station.		408	2	26

Sous-total 11 : (Places de stationn. seules)

Total A (10 + 11) Places de stationnement seules :

REPORT 8 (Report 7 + sous-total 11) :

TOTAL RECAPITULATIF AVEC PLACES DE STATIONNEMENT :

Tableau "A"		Tableau "B"					
Total "voix"		1	2	3	4	5	6
Total h	8072			55994	55994	54304	0
Total A :	140			1820	0	0	1820
REPORT 9 :	8212			57814	55994	54304	1820

Surfaces m ²
10553
676
70 pl. x 10
700
10553
676
11929

Annexe

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION : REPARTITION DES LOTS

Récapitulatif en nombre - millièmes - voix - surfaces

TABLEAU "B" Extrait de l'état descriptif de division des lots de 1956				
numéro de colonne	3	4	5	6
lots concernés	tous 4 + 6	appts 5 + caves	apparts seuls	parkings seuls
quote-part Syndicat	57814	55994	54304	1820
Total Union	500000	484400	469790	15600

2-FN 1

01-1

F : Syndicat : MONTE CRISTO

1 = E : bâtiment EST

2 = N : bâtiment NORD-SUD

3 = 0 : bâtiment OUEST

APPARTEMENTS													AUTRES LOTS	
TYPE	F3			F4			F5			Caves Plstat.				
millimètres	267	273	324	340	345	396	416	417	418	10	26			
voix	41	41	49	49	49	55	55	55	57	1	2			
surface m²	52	53	63	66	67	77	81	81	81	4	10			
N°1	0	0	0	0	0	0	1	0	8	9	+ 1 loge			
N°2	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
N°3	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
N°4	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
N°5	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
N°6	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
N°7	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
N°8	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
N°9	6	4	0	6	0	4	0	0	0	20				
TOTAL	48	32	0	48	0	32	1	0	8	169	70			

MILLIEMES	BASE UNION	SYNDICAT
appartements	469790	54304
caves	14610	1690
total apps+caves	484400	55994
places de stationnement	15600	1820
TOTAL	500000	57814

VOIX	BASE UNION	SYNDICAT
appartements	68595	7903
caves	1461	169
total appart+caves	70056	8072
places de stationnement	1200	140
TOTAL	71256	8212

SURFACES	m ²	BASE UNION	SYNDICAT
apartements		91293	10553
caves		5844	676
total apps+caves		97137	11229
places de stationnement		6000	700
TOTAL		103137	11929

TOTAL

57814
8212
11929

Total millièmes	12816	8736	0	16320	0	12672	416	0	3344	1690	1820
Total voix	1968	1312	0	2352	0	1760	55	0	456	169	140
Total surfaces	2496	1696	0	3168	0	2464	31	0	648	676	700