

REGLEMENT DE COPROPRIETE
=====

reçu en la forme authentique par Maître Camille BILGER,
notaire à la résidence de Geispolsheim (Bas-Rhin),

à la requête de :

La Société Civile Particulière dénommée

" S.C.I. RELORE "

- Réalisation de lotissements résidentiels -

au capital de Trentemille francs (30.000.-Frs) , ayant son
siège à Fegersheim, Rue du Travail N° 17, constituée aux
termes d'un contrat de société dressé par Maître BILGER,
Notaire soussigné le vingt-trois Janvier mil neuf cent
soixante-neuf (Rep.N° 11.175),

représentée par :

Monsieur Eugène COLLEDANI, technicien en bâtiment,
demeurant à Fegersheim, Rue du Travail N° 17,

Monsieur Roger FELTZ, maître-menuisier, demeurant à
Fegersheim-Ohnheim, Rue de l'Eglise N° 1,

agissant en leur qualité de co-gérants avec signa-
ture collective, et détenant tous pouvoirs à l'effet
des présentes en vertu des dispositions de l'article
19 des statuts précités .

Lesquels ont requis le notaire de dresser acte du règle-
ment de copropriété qui va suivre, et au préalable, ils expo-
sent ce qui suit :

EXPOSE

=====

I. PROPRIETE DE TERRAINS

La S.C.I. RELORE - Réalisation de lotissements rési-
dentiels - est propriétaire d'un terrain de construction
sur lequel il devra être réalisé un ensemble immobilier, et
qui est cadastré comme suit :

Commune de Fegersheim

- Section 22 N° 477/183 - soixante deux ares soixante-dix-
neuf centiares sol (62,79 ares)
lieudit : Im Breiten Boden,
- Section 22 N° 511/90 - trois ares trente centiares sol
(3,30 ares)
lieudit : Im Seergnell,
- Section 22 N° 474/185 - quatre vingt quinze centiares sol
(0,95 are)
même lieudit ,

Première page

II. ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles précitées proviennent de réunions et morcellements réalisés par les procès-verbaux d'arpentage N° 665, 666, 670 et 711 de terrains dont la S.C.I. RELORE a fait l'acquisition :

- pour partie sur Madame HEITZ née RIEGEL aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le vingt-deux Mai mil neuf cent soixante-neuf (Rep.N° 11.667),
- pour partie sur Madame RIEHL née SITTLER aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le vingt-deux Mai mil neuf cent soixante-neuf (Rep.N° 11.668),
- pour partie sur les conjoints FELTZ aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le trois Mars mil neuf cent soixante-et-onze (Rep.N° 14.094),
- pour partie sur la Commune de Fegersheim aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le dix Mars mil neuf cent soixante-et-onze (Rep.N° 14.117).

III. PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La S.C.I. RELORE a entrepris la réalisation sur une partie desdits terrains d'un programme de construction dénommé "LES BOSQUETS" en trois tranches, savoir :

Première tranche : bâtiment dénommé " ACACIAS " (en abréviation : A) comportant :

- sous-sol avec caves, garages et communs ,
- rez-de-chaussée avec un appartement de cinq pièces, un appartement de quatre pièces et deux appartements de trois pièces ,
- premier étage avec un appartement de cinq pièces, deux appartements de quatre pièces et un appartement de trois pièces ,
- deuxième étage avec un appartement de cinq pièces, un appartement de quatre pièces, un appartement de trois pièces,
- en duplex sur deuxième étage et étage mansardé un appartement de six/sept pièces ,
- en outre à l'étage mansardé un appartement de trois pièces et deux locaux non aménagés, locaux dont l'un est inclus au lot de co-propriété N° 6 et l'autre au lot de co-propriété N° 23 .

Deuxième tranche : bâtiment dénommé " BOULEAUX " (en abréviation : B) devant comporter :

- sous-sol avec caves, garages et communs,
- rez-de-chaussée avec un appartement de cinq pièces, un appartement de quatre pièces, un appartement de deux pièces et un studio ,
- premier étage avec un appartement de cinq pièces, un appartement de quatre pièces, et deux appartements de deux pièces,
- deuxième étage avec un appartement de cinq pièces et deux appartements de deux pièces ,
- en duplex sur deuxième étage et étage mansardé un appartement de six/sept pièces ,
- en outre à l'étage mansardé deux locaux non aménagés, locaux dont chacun sera inclus dans le lot de co-propriété correspondant à l'appartement qui se trouve immédiatement en dessous.

Troisième tranche : bâtiment dénommé " CÈDRES " (en abréviation : C) devant comporter :

- sous-sol avec caves, garages et communs,
- rez-de-chaussée avec un appartement de cinq pièces, un appartement de quatre pièces et deux appartements de trois pièces,
- premier étage : même distribution qu'au rez-de-chaussée ,
- deuxième étage avec un appartement de cinq pièces, un appartement de quatre pièces, un appartement de trois pièces,
- en duplex sur deuxième étage et étage mansardé un appartement de six/sept pièces ,
- en outre à l'étage mansardé un appartement de trois pièces et deux locaux non aménagés, locaux dont chacun sera inclus dans le lot de co-propriété correspondant à l'appartement qui se trouve immédiatement en dessous.

Il est en outre prévu en tout trente-huit parkings (38) dans la cour au niveau du rez-de-chaussée.

IV. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire relatif au bâtiment " ACACIAS " a été délivré par Monsieur le Préfet de la Région d'Alsace - Préfet du Bas-Rhin - le neuf Avril mil neuf cent soixante-seize sous référence N° 67-6-41344/O.

V. VENTE DES LOCAUX

Les locaux qui composeront l'ensemble immobilier devant faire l'objet de ventes soit en l'état futur d'achèvement, soit en l'état achevé, les comparants ès-qualités soumettent par ces présentes l'ensemble immobilier au régime de la co-propriété et établissent comme suit l'état descriptif et de division ainsi que le règlement de cette copropriété.

REGLEMENT DE COPROPRIETE
=====

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il constituera, avec les modifications susceptibles de lui être apportées, la loi commune à laquelle devront se conformer tous les propriétaires et occupants ainsi que leurs ayants-droit et leurs ayants-cause, quels qu'ils soient, dénommés globalement dans le présent acte par le mot "copropriétaires".

Il entrera en vigueur dès que les lots ci-après formés se trouveront appartenir divisément à au moins deux personnes. A compter dudit jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés en syndicat.

TITRE I. DESIGNATION ET DIVISION

La désignation et la division des biens objet du présent règlement de copropriété résultent de l'état descriptif de division établi en fin des présentes sur la base d'une esquisse d'étages provisoire et d'un tableau de répartition de tantièmes de parties communes, dressés par Monsieur Pierre SCHRAMM, géomètre-expert à Strasbourg-Meinau le dix Janvier mil neuf cent soixante-dix-sept.

Par mesure de simplification, les biens objet du présent règlement de copropriété seront désignés dans le corps de l'acte par l'expression " l'immeuble ".

Etant précisé :

- Parfait*
- que l'état descriptif est simplement provisoire et que la description des lots, la composition et la répartition des parties communes seront faites sur la base d'une esquisse d'étages définitive qui sera dressée par Monsieur Pierre SCHRAMM, géomètre-expert sus-nommé, d'une manière définitive après achèvement des travaux de construction,
 - que d'ores et déjà il est prévu que le présent état descriptif et règlement de copropriété feront l'objet d'actes complémentaires ou de refontes au fur et à mesure de la réalisation de la deuxième et de la troisième tranche des travaux qui concerneront les bâtiments " BOULEAUX " et " CEDRES " et cela sur la base d'esquisses d'étages complémentaires ou modificatives qui seront dressées par Monsieur Pierre SCHRAMM, géomètre-expert sus-nommé, et aux termes desquelles les lots N° 80 et 120 qui sont ci-après prévus pour l'emprise de ces deux bâtiments, seront

subdivisés en de nouveaux lots de co-propriété qui correspondront aux locaux qui composeront les bâtiments en question.

TITRE II. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

CHAPITRE I. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

D'une façon générale sont communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

Les parties communes comprennent :

PCA
- les parties qui seront communes à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et qui sont désignées dans l'esquisse d'étages et dans le présent acte par la lettre " A " ;

2 (- les parties qui seront communes aux propriétaires des lots composant le bâtiment " ACACIAS " ou à certains de ces co-propriétaires, parties communes qui, dans l'esquisse et le présent acte sont désignées par les lettres " B ", " C " et " X " ;

- les parties qui seront communes aux propriétaires des lots qui composeront le bâtiment " BOULEAUX " respectivement le bâtiment " CEDRES " ou à certains de ces co-propriétaires dont les lettres de référence résulteront des esquisses d'étages modificatives ainsi que des actes complémentaires ou de refontes de l'état descriptif et du règlement.

PARTIES COMMUNES " A "

PCA
- Les parties communes suivantes désignées par la lettre " A " sont communes à tous les co-propriétaires des lots qui composeront l'ensemble immobilier et cela dans les proportions qui seront indiquées ci-après.

- Ces parties communes " A " comprennent :

- la totalité du sol bâti et non bâti ;
- les clôtures quelles qu'elles soient de l'ensemble immobilier ;
- les passages, voies de circulation et dégagements intérieurs de l'ensemble immobilier ; *descentes de garage*
- les cours et espaces verts avec leurs plantations et leur équipements de l'ensemble immobilier ;

- les conduites générales d'amenées d'eau et d'électricité ainsi que les canalisations du tout à l'égoût reliant l'ensemble immobilier aux réseaux publics ;

- d'une façon générale, sont communes à tous les co-propriétaires toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui, sans être classées parmi les autres parties communes dont il va être question, sont communes selon la loi et l'usage.

PARTIES COMMUNES " B "

PC2
~~Les parties communes suivantes désignées par la lettre " B " sont communes aux propriétaires des lots 1 à 12 inclus et cela dans les proportions qui seront indiquées ci-après.~~

Elles comprennent :

- les locaux et éléments ci-après du bâtiment " ACACIAS " savoir :

au sous-sol : une cage d'escalier, un passage, deux dégagements, un local commun, un conduit vide ordures,

au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures,

au premier et au deuxième étages : une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures,

Sont en outre compris dans les parties communes " B " les éléments d'équipement du vide ordures précité.

PARTIES COMMUNES " C "

PC3
~~Les parties communes suivantes désignées par la lettre " C " sont communes aux propriétaires des lots 19 à 32 inclus et cela dans les proportions qui seront indiquées ci-après.~~

Elles comprennent :

- les locaux et éléments ci-après du bâtiment " ACACIAS " savoir :

au sous-sol : une cage d'escalier, un passage, deux dégagements, un local commun, un conduit vide ordures,

au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures,

au premier et au deuxième étages : une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures,

à l'étage mansardé : une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures .

Sont en outre compris dans les parties communes " C " les éléments d'équipement du vide ordures précité.

PARTIES COMMUNES " X "

pc21 / Les parties communes suivantes désignées par la lettre " X " sont communes aux propriétaires des lots 1 à 38 inclus et cela dans les proportions qui seront indiquées ci-après.

39/46 = partielles ext.
Elles comprennent les éléments suivants du bâtiment " ACACIAS " savoir :

- les murs principaux, piliers de soutien, les façades, la charpente, la toiture, les tuyaux de descente et d'écoulement des eaux usées, les amenées d'eau et d'électricité, les cheminées, les gaines d'aération;

- les fondations,

- les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;

- les fenêtres éclairant les parties communes ; les portes d'entrée des bâtiments, les portes donnant accès aux dégagement et locaux communs ;

- les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris le cas échéant, les balcons, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire ;

- et en général toutes les parties communes du bâtiment " ACACIAS " reconnues comme telles par la loi ou par les usages.

CHAPITRE II. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tel, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous les revêtements de sols ;

- les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leur gros oeuvre et structure qui dépendent des parties communes) ;

- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets et stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui des fenêtres,
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ; les peintures et papiers peints ;
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ; les branchements et raccordements particuliers ;
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des water-closets, etc... ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies ; tout ce qui concourt à l'aménagement ou à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiseries, etc...) ;
- les installations de chauffage électrique et de production et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif ;
- et en résumé, tout ce qui étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots décrits dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

Quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

CHAPITRE III. PRECISIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES

L'énumération, au présent règlement, d'un objet, ouvrage ou équipement, soit parmi les parties communes, soit parmi les parties privatives, ne confère au copropriétaire aucun droit à la livraison dudit objet, ouvrage ou équipement que dans la mesure où ce dernier figure dans son titre de propriété ou dans les documents contractuels qui l'accompagnent.

TITRE III. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I. GENERALITES

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

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

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

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

70/10/11

CHAPITRE II. USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

Les copropriétaires ne pourront réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles, de tous les services collectifs ou des éléments d'équipements communs.

Encombres

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les aires d'accès et les espaces verts et en général dans les parties communes.

Les bicyclettes et autres véhicules à deux roues, ainsi que les voitures d'enfants, ne pourront être entreposés que dans les locaux communs ou emplacements communs prévus à cet effet.

Aspect extérieur

L'installation d'antennes privées quelconques à l'extérieur des locaux à usage privatif est interdite.

Il ne pourra être apposé de plaques professionnelles ou autres que dans les conditions du règlement qui sera établi par le syndic.

Dégradations

Toutes dégradations causées aux choses communes par le fait d'un copropriétaire, de son locataire, de son personnel ou de personnes se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais du copropriétaire intéressé.

CHAPITRE III. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera des parties privatives lui appartenant à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

D'une façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie, la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité et la tranquillité des occupants.

Occupation - Destination

Les appartements et locaux sont exclusivement destinés à l'habitation ; toutefois l'exercice d'une profession libérale y est autorisé.

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Il ne pourra y être dispensé aucun cours de musique, de chant ou de danse.

Les animaux ne sont pas admis dans l'immeuble ; les chiens et chats seront exceptionnellement tolérés, à condition de ne gêner ni par le bruit, ni par l'odeur, les autres copropriétaires ; il est interdit de les laisser divaguer dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'abus, le syndic pourra supprimer cette tolérance.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de manière à conserver l'excédent d'eau, afin de ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui, y compris leur peinture et, d'une manière générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des copropriétaires intéressés et l'assemblée des copropriétaires pourra imposer l'exécution desdits travaux quand besoin sera.

Des stores ne pourront être apposés aux fenêtres, balcons et terrasses qu'avec l'autorisation du syndic.

Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique.

Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant dans l'immeuble ; il devra en aviser le syndic, lequel sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence pour parer aux cas urgents.

En tout état de cause, le syndic a tous les pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire défaillant, aux réparations urgentes qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment à la suite d'une fuite de gaz ou d'eau, en vue d'éviter des accidents à des tiers, des détériorations à d'autres fractions d'immeuble, ou d'y faire cesser les troubles de jouissance gênant les autres occupants ; à cet effet, il pourra pénétrer dans les locaux même en l'absence de l'occupant, avec tous architectes et ouvriers, en faisant, le cas échéant, appel à un serrurier pour accéder aux lieux.

Conduites d'eau

Pendant les gelées, chaque copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter la gelée des conduites d'eau. Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Matières inflammables et dangereuses

Les matières inflammables et dangereuses ne pourront être introduites dans les appartements et locaux que pour les quantités acceptées par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisées par les règlements en vigueur.

Tenue et entretien des lieux

Chaque copropriétaire doit veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue des lieux et troubler la jouissance des voisins. De même chaque copropriétaire est tenu de maintenir, à ses frais, en bon état d'entretien et de propreté, sa fraction d'immeuble constituant partie privative.

Locations

Tout copropriétaire a la faculté de louer sa fraction d'immeuble. En tout état de cause, il restera personnellement responsable de l'exécution des charges et conditions imposées par le règlement de copropriété, et il demeurera aussi responsable des agissements de son locataire.

Toute location doit être portée à la connaissance du syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais les locations en meublé par appartement entier sont autorisées. De même sont autorisées les locations en meublé d'une chambre par appartement.

CHAPITRE IV. ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de la copropriété devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté.

Le nettoyage des parties communes de la copropriété sera effectué à tour de rôle par les copropriétaires selon un roulement déterminé par le syndic ; le syndic pourra aussi, s'il le juge utile, faire assurer tout ou partie de ce nettoyage ainsi que la desserte des services communs par une personne de son choix, aux frais des copropriétaires.

CHAPITRE V. PROPRIETE DES PARTIES COMMUNES

La quote-part dans les parties communes afférentes à chaque lot de copropriété, est indiquée ci-après, à la suite immédiate de la description de chaque lot, et la répartition des parties communes entre les différents lots résulte d'un tableau récapitulatif établi en fin des présentes.

CHAPITRE VI. CHARGES DE COPROPRIETE

CHARGES COMMUNES GENERALES

Les charges communes générales comprennent :

- les impôts, contributions et taxes auxquels sont et seront assujetties les choses et parties communes de la copropriété ;
- la rémunération du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;
- les frais d'entretien, de réparation et de rénovation de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et les autres à faire aux parties communes " A " ;
- les primes d'assurances .

L'ensemble de ces frais et dépenses sera supporté par les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes " A " .

CHARGES COMMUNES SPECIALES

Il sera créé autant de catégories de charges communes spéciales qu'il y aura de groupes de parties communes autres que celles désignées par la lettre " A " .

Au départ il est créé les charges communes spéciales suivantes afférentes au bâtiment " ACACIAS " savoir :

Première catégorie :

Elle comprend :

- les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes " B " ,
- les dépenses d'éclairage des parties communes " B " .

L'ensemble de ces dépenses sera supporté par les propriétaires des lots 1 à 12 inclus au prorata de leurs droits dans les parties communes " B " .

Deuxième catégorie :

Elle comprend :

- les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la répartition et la rénovation des parties communes " C " ,
- les dépenses d'éclairage des parties communes " B " ,

L'ensemble de ces dépenses sera supporté par les propriétaires des lots 19 à 32 inclus au prorata de leurs droits dans les parties communes " C " .

Troisième catégorie :

Elle comprend les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes " X " .

L'ensemble de ces dépenses sera supporté par les propriétaires des lots 1 à 38 inclus au prorata de leurs droits dans les parties communes " X " .

Les catégories de charges spéciales qui seront afférentes aux lots qui composeront le bâtiment " BOULEAUX " respectivement le bâtiment " CEDRES " seront créées par le ou les actes modificatifs, respectivement de refontes du règlement qui seront dressés pour ces bâtiments.

CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

La contribution de chaque copropriétaire aux charges communes sera due que les locaux soient occupés ou non et quelle que soit la densité d'occupation des lieux.

Tout copropriétaire qui, par son fait ou sa négligence, aggraverait les charges communes, devra supporter seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHARGES INDIVIDUELLES

Chaque copropriétaire acquittera, outre les frais d'entretien et de réparation nécessités par les locaux à usage privatif compris dans son lot, ses propres frais de consommation d'électricité et autres fournitures selon les indications des compteurs.

En l'absence de compteurs divisionnaires, la consommation d'eau sera répartie entre les copropriétaires, selon les règles et usages locaux.

REGLEMENT DES CHARGES

Le décompte des frais et dépenses des charges communes se fera annuellement, la date du décompte annuel étant fixée par le syndic.

Le syndic avancera ces frais et dépenses et les récupèrera ensuite sur les copropriétaires. Le syndic pourra, si bon lui semble, exiger de chacun des copropriétaires le versement d'une provision payable par fractions mensuelles ou trimestrielles, destinée à couvrir ces frais et dépenses. Après mise en demeure faite par le syndic au moyen d'une lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux légal. En cas de défaillance d'un copropriétaire, le syndic pourra demander l'avance de sa part aux autres copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants. L'assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Le paiement par chacun des copropriétaires est garanti, au profit du syndicat, par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite, après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, dans les conditions déterminées par la loi, à la requête du syndic. En outre, la part contributive de chacun est garantie par le privilège prévu à l'article 2102-1 du Code Civil.

TITRE IV. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE I. SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de la copropriété et l'administration des parties communes ; il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut modifier le présent règlement de copropriété.

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

Le syndicat prend naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires ; il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à des copropriétaires différents ; il prendra fin si la totalité de la copropriété vient à appartenir à une seule personne.

Le syndicat a pour dénomination :

"Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES BOSQUETS à Fegersheim"

Son siège est fixé à FEGERSHEIM, dans l'ensemble immobilier.

Noté
CHAPITRE II. ASSEMBLEES GENERALES

Convocation

Les copropriétaires sont réunis en assemblée générale sur convocation du syndic, et cela au moins une fois l'an, au cours des six premiers mois de l'année.

L'assemblée générale peut être réunie par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le conseil syndical s'il en existe un. Cette demande doit préciser les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au syndic, lequel devra convoquer l'assemblée générale pour une date ne pouvant être éloignée de plus d'un mois de celle de la mise en demeure.

Si la mise en demeure du syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée dans les conditions prévues par la loi. Le président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la

demande de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre jours. Ces lettres pourront également être remises contre récépissé ou émargement.

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour. La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire, les mutations n'étant opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

La personne qui convoque l'assemblée fixe les lieu, date et heure de la réunion. L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de la copropriété ou dans une commune limitrophe.

Tenue des assemblées

L'assemblée générale élit son président. Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il peut être formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire ; les fonctions de secrétaire sont remplies par le syndic, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

Dix-septième page

Il est tenu une feuille de présence qui contient les nom et domicile des copropriétaires présents ou représentés,

le nombre de quote-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et des quote-parts qui leur incombent dans les différentes charges. Cette feuille, certifiée exacte par le président de l'assemblée, est déposée chez le syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, pris parmi les autres copropriétaires ; toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent être mandataires. Le mandat doit être écrit. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux de mineurs et autres incapables participent à l'assemblée en leurs 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 à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président et les membres du bureau s'il en existe un. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts des parties qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, lorsque la question débattue concerne des parties communes à certains copropriétaires seulement, ou des charges n'incombant pas à l'ensemble des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés peuvent voter ; ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à leurs quote-parts ou à leur participation dans les parties communes ou charges concernées par le vote.

Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée.

Toutefois ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

1) 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 ;

2) la désignation ou la révocation du syndic ou encore des membres du conseil syndical, s'il en existe un ;

3) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à des 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 ;

4) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

5) la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement d'usage de l'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au paragraphe qui précède, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux dont il vient d'être question ci-dessus sous 3) ;

b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés sous 4) ci-dessus.

L'assemblée 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 règlement de copropriété.

Elle 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.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'étaient pas présents ni représentés à l'assemblée. Elles sont notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants dans les formes prévues par la loi.

CHAPITRE III. SYNDIC

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les copropriétaires. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il peut être choisi parmi ou en dehors d'eux.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, relatif à la garantie décennale, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic a, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Les fonctions de syndic sont renouvelables pour les durées prévues ci-dessus.

Le syndic peut se démettre de ses fonctions, pourvu que ce ne soit à contre-temps. En cas de démission projetée, le syndic est tenu de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires en vue de pourvoir à son remplacement. Sa démission deviendra effective à l'ouverture de ladite assemblée à laquelle il est tenu d'assister.

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer la copropriété, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celle-ci ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ;

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi ; seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer ; cependant, à l'occasion de sa gestion, il peut se faire représenter par l'un de ses préposés ; d'autre part, l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi pour le cas dont il s'agit peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part, un administrateur provisoire pourra être désigné par décision de justice.

Le syndic pourra faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour déposer et retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques et, d'une manière générale, faire fonctionner le ou les comptes en question.

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

Le premier syndic sera désigné par la première assemblée générale des copropriétaires.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, ce dernier sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance saisi à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

CHAPITRE IV. CONSEIL SYNDICAL

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres au moins, choisis obligatoirement parmi les copropriétaires. Les membres de ce conseil sont élus par l'assemblée générale pour une durée de trois ans renouvelable. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le conseil syndical élit un président. Il se réunit à la demande du président chaque fois que l'intérêt de la copropriété l'exige ; il peut être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à la demande du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité, à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés. Chaque membre du conseil syndical peut donner mandat à un autre membre du conseil de le représenter à une séance déterminée ; le pouvoir, qui est toujours spécial, doit être donné par écrit.

Le conseil syndical est saisi, à titre consultatif, des questions qui lui sont soumises par le syndic. Ce dernier reste libre de ne pas suivre l'avis donné par le conseil, et celui-ci peut alors convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

Le conseil syndical a également pour mission de vérifier les livres et les comptes tenus par le syndic, ainsi que la

caisse, et d'en contrôler la régularité ; il peut se faire assister dans cette mission par tout expert de son choix. Il présente un rapport sur les comptes à l'assemblée générale annuelle. Il peut à toute époque opérer les vérifications et contrôles qu'il jugera nécessaires et convoquer l'assemblée générale en cas d'urgence.

700/210
TITRE V. MUTATION DES LOTS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du 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 donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés ci-dessus qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au 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 ou de la fraction de 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.

Notaire TITRE VI. DISPOSITIONS DIVERSES

Notaire CHAPITRE I. RISQUES CIVILS - ASSURANCES

L'assurance garantissant l'ensemble de la copropriété contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les accidents causés par l'électricité et le gaz et les accidents causés aux tiers, sera couverte par une police collective contractée et continuée par les soins du syndic aux conditions qu'il jugera nécessaires.

Ces assurances pourront être modifiées ou complétées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront contracter individuellement et à leurs frais telle assurance complémentaire que bon leur semblera.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'électricité et le dégât des eaux, ou obliger l'occupant de ce lot à le faire.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police collective seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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 affecte 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 bâtiment ayant subi les dommages, sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Si la décision est prise, dans les conditions qui viennent d'être précisées, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE II. CONTESTATIONS

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en sera de même dans les autres cas prévus par la loi.

CHAPITRE III. PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement sera publié conformément à la loi au bureau du livre foncier compétent.

Les comparants ès-qualités renoncent à notification.

TITRE VII. DESIGNATION ET DIVISION

L'ensemble immobilier objet du présent état descriptif et règlement de co-propriété porte la désignation cadastrale suivante :

Commune de Fegersheim

lieudit : Rue de la Chapelle

Résidence " LES BOSQUETS "

- Section 22 N° 477/183 - soixante deux ares soixante-dix-neuf centiares sol (62,79 ares)
- Section 22 N° 511/90 - trois ares trente centiares sol (3,30 ares)
- Section 22 N° 474/185 - quatre vingt quinze centiares sol (0,95 are)

Cet ensemble immobilier est provisoirement divisé en soixante-dix-huit (78) lots numérotés de 1 à 76 inclus, 80 et 120, lots qui sont composés comme suit :

Bâtiment A dénommé ACACIAS

PREMIER LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : un hall, un dégagement, une cuisine, quatre chambres, une salle de bains, un W.C., un placard, un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent trente quatre/dix millièmes des parties communes " A " (234/10.000),
- mille six cent dix/dix millièmes des parties communes " B " (1.610/10.000),
- six cent quatre vingt seize/dix millièmes des parties communes " X " (696/10.000).

DEUXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : un hall, un dégagement, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, un W.C., un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- cent quatre vingt huit/dix millièmes des parties communes " A " (188/10.000),
- mille deux cent quatre vingt-huit/dix millièmes des parties communes " B " (1.288/10.000),
- cinq cent cinquante-sept/dix millièmes des parties communes " X " (557/10.000).

TROISIEME LOT

Ce lot comprend :

au premier étage : un hall, un dégagement, une cuisine, quatre chambres, une salle de bains, un W.C., un placard, un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent quarante-neuf/dix millièmes des parties communes " A " (249/10.000),
- mille sept cent treize/dix millièmes des parties communes " B " (1.713/10.000),
- sept cent quarante/dix millièmes des parties communes " X " (740/10.000).

QUATRIEME LOT

Ce lot comprend :

au premier étage : un hall, un dégagement, une cuisine, quatre chambres, une salle de bains, un W.C., un placard un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent dix-huit/dix millièmes des parties communes " A " (218/10.000),
- mille quatre cent quatre vingt dix-neuf/dix millièmes des parties communes " B " (1.499/10.000),
- six cent quarante huit/dix millièmes des parties communes " X " (648/10.000),

CINQUIEME LOT

Ce lot comprend :

au deuxième étage : un hall, un dégagement, une cuisine, quatre chambres, une salle de bains, un W.C., un placard, un local chauffe-eau, un escalier d'accès à l'étage mansardé, un balcon,

à l'étage mansardé : un couloir, un escalier d'accès, deux chambres, une salle d'eau-W.C., un vide sur chambre,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- trois cent vingt-et-un/dix millièmes des parties communes " A " (321/10.000),
- deux mille deux cent cinq/dix millièmes des parties communes " B " (2.205/10.000),
- neuf cent cinquante-trois/dix millièmes des parties communes " X " (953/10.000).

SIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au deuxième étage : un hall, une cuisine, quatre chambres, une salle de bains, un W.C., un placard, un local chauffe-eau, un balcon,

à l'étage mansardé : un local non aménagé ,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent dix-huit/dix millièmes des parties communes " A " (218/10.000),
- mille quatre cent quatre vingt-dix-huit/dix millièmes des parties communes " B " (1.498/10.000),
- six cent quarante-huit/dix millièmes des parties communes " X " (648/10.000).

SEPTIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 1,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- cinq/dix millièmes des parties communes " A "
(5/10.000),
- trente-et-un/dix millièmes des parties communes " B "
(31/10.000),
- quatorze/dix millièmes des parties communes " X "
(14/10.000).

HUITIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 2,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- cinq/dix millièmes des parties communes " A "
(5/10.000),
- trente-et-un/dix millièmes des parties communes " B "
(31/10.000),
- quatorze/dix millièmes des parties communes " X "
(14/10.000).

NEUVIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 3,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- trois/dix millièmes des parties communes " A "
(3/10.000),
- vingt-deux/dix millièmes des parties communes " B "
(22/10.000),
- dix/dix millièmes des parties communes " X "
(10/10.000).

DIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 4,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- trois/dix millièmes des parties communes " A " (3/10.000),
- Vingt-quatre/dix millièmes des parties communes " B " (24/10.000),
- dix/dix millièmes des parties communes " X " (10/10.000).

ONZIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 5,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- quatre/dix millièmes des parties communes " A " (4/10.000),
- vingt-huit/dix millièmes des parties communes " B " (28/10.000),
- douze/dix millièmes des parties communes " X " (12/10.000).

DOUZIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 6,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- sept/dix millièmes des parties communes " A " (7/10.000),
- cinquante-et-un/dix millièmes des parties communes " B " (51/10.000),
- vingt-deux/dix millièmes des parties communes " X " (22/10.000).

TREIZIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 1,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-et-un/dix millièmes des parties communes " A " (21/10.000),
- soixante-trois/dix millièmes des parties communes " X " (63/10.000).

QUATORZIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 2,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-cinq/dix millièmes des parties communes " A " (25/10.000),
- soixante-seize/dix millièmes des parties communes " X " (76/10.000).

QUINZIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 3,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-cinq/dix millièmes des parties communes " A " (25/10.000),
- soixante-seize/dix millièmes des parties communes " X " (76/10.000).

SEIZIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 4,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-et-un/dix millièmes des parties communes " A " (21/10.000),
- soixante-trois/dix millièmes des parties communes " X " (63/10.000).

DIX-SEPTIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 5,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt/dix millièmes des parties communes " A " (20/10.000),
- cinquante-neuf/dix millièmes des parties communes " X " (59/10.000).

DIX-HUITIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 6,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- trente/dix millièmes des parties communes " A " (30/10.000),
- quatre vingt huit/dix millièmes des parties communes " X " (88/10.000).

DIX-NEUVIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : une entrée, un dégagement, une cuisine, trois chambres, une salle de bains-W.C., un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- cent soixante-et-onze/dix millièmes des parties communes " A " (171/10.000),
- mille quarante-neuf/dix millièmes des parties communes " C " (1.049/10.000),
- cinq cent six/dix millièmes des parties communes " X " (506/10.000).

VINGTIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : un hall, un dégagement, une cuisine, cinq chambres, une salle de bains, un W.C., deux placards, un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent quatre-vingt-douze/dix millièmes des parties communes " A " (292/10.000),
- mille sept cent quatre vingt-treize/dix millièmes des parties communes " C " (1.793/10.000),
- huit cent soixante-six/dix millièmes des parties communes " X " (866/10.000).

VINGT ET UNIEME LOT

Ce lot comprend :

au premier étage : un hall, un dégagement, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, un W.C., un chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent deux/dix millièmes des parties communes " A " (202/10.000),
- mille deux cent trente-huit/dix millièmes des parties communes " C " (1.238/10.000),
- cinq cent quatre vingt-dix-huit/dix millièmes des parties communes " X " (598/10.000).

VINGT DEUXIEME LOT

Ce lot comprend :

au premier étage : un hall, un dégagement, une cuisine, cinq chambres, une salle de bains, un W.C., deux placards, un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- trois cent deux/dix millièmes des parties communes " A " (302/10.000),
- mille huit cent cinquante-neuf/dix millièmes des parties communes " C " (1.859/10.000),
- huit cent quatre vingt dix sept/dix millièmes des parties communes " X " (897/10.000).

VINGT TROISIEME LOT

Ce lot comprend :

au deuxième étage : un hall, un dégagement, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, un W.C., un placard, un local chauffe-eau, un balcon,

à l'étage mansardé : un local non aménagé ,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent/dix millièmes des parties communes " A " (200/10.000),
- mille deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes " C " (1.226/10.000),
- cinq cent quatre vingt douze/dix millièmes des parties communes " X " (592/10.000).

VINGT-QUATRIEME LOT

Ce lot comprend :

au deuxième étage : un hall, un dégagement, une cuisine, cinq chambres, une salle de bains, un W.C., deux placards, un local chauffe-eau, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- deux cent soixante-cinq/dix millièmes des parties communes " A " (265/10.000),
- mille six cent vingt-sept/dix millièmes des parties communes " C " (1.627/10.000),
- sept cent quatre vingt-cinq/dix millièmes des parties communes " X " (785/10.000).

VINGT-CINQUIEME LOT

Ce lot comprend :

à l'étage mansardé : trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un W.C., un placard, un balcon,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- cent cinquante-six/dix millièmes des parties communes " A " (156/10.000),
- neuf cent soixante/dix millièmes des parties communes " C " (960/10.000),
- quatre cent soixante-trois/dix millièmes des parties communes " X " (463/10.000).

VINGT-SIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 7,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- sept/dix millièmes des parties communes " A " (7/10.000),
- quarante-cinq/dix millièmes des parties communes " C " (45/10.000),
- vingt-deux/dix millièmes des parties communes " X " (22/10.000).

VINGT-SEPTIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 8,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- trois/dix millièmes des parties communes " A " (3/10.000),
- dix-huit/dix millièmes des parties communes " C " (18/10.000),
- neuf/dix millièmes des parties communes " X " (9/10.000).

VINGT-HUITIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 9,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- cinq/dix millièmes des parties communes " A " (5/10.000),
- vingt-neuf/dix millièmes des parties communes " C " (29/10.000),
- quatorze/dix millièmes des parties communes " X " (14/10.000).

VINGT-NEUVIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 10,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- huit/dix millièmes des parties communes " A " (8/10.000),
- cinquante-et-un/dix millièmes des parties communes " C " (51/10.000),
- vingt-cinq/dix millièmes des parties communes " X " (25/10.000).

TRENTIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 11,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- six/dix millièmes des parties communes " A " (6/10.000),
- trente-six/dix millièmes des parties communes " C " (36/10.000),
- dix-sept/dix millièmes des parties communes " X " (17/10.000).

TRENTE ET UNIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 12,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- six/dix millièmes des parties communes " A " (6/10.000),
- trente-cinq dix millièmes des parties communes " C " (35/10.000),
- dix-sept/dix millièmes des parties communes " X " (17/10.000).

TRENTE DEUXIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : la cave N° 13,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- cinq/dix millièmes des parties communes " A " (5/10.000),
- trente-quatre/dix millièmes des parties communes " C " (34/10.000),
- seize/dix millièmes des parties communes " X " (16/10.000).

TRENTE TROISIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 7,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- trente/dix millièmes des parties communes " A " (30/10.000),
- quatre-vingt-huit/dix millièmes des parties communes " X " (88/10.000).

TRENTE-QUATRIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 8,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt/dix millièmes des parties communes " A " (20/10.000),
- cinquante-neuf/dix millièmes des parties communes " X " (59/10.000).

TRENTE-CINQUIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 9,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-deux/dix millièmes des parties communes " A " (22/10.000),
- soixante-six/dix millièmes des parties communes " X " (66/10.000).

TRENTE-SIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 10,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-deux/dix millièmes des parties communes " A " (22/10.000),
- soixante-six/dix millièmes des parties communes " X " (66/10.000).

TRENTE SEPTIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 11,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-deux/dix millièmes des parties communes " A " (22/10.000),
- soixante-six/dix millièmes des parties communes " X " (66/10.000).

TRENTE-HUITIEME LOT

Ce lot comprend :

au sous-sol : le garage N° 12,

plus les tantièmes de parties communes afférentes à ce lot, savoir :

- vingt-six/dix millièmes des parties communes " A " (26/10.000),
- soixante-dix-neuf/dix millièmes des parties communes " X " (79/10.000).

PARKINGS DANS LA COUR

TRENTE-NEUVIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 1,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A " (10/10.000).

QUARANTIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 2,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A " (10/10.000).

QUARANTE-ET-UNIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 3,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A " (10/10.000).

QUARANTE-DEUXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 4,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A " (10/10.000).

QUARANTE TROISIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 5,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

QUARANTE-QUATRIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 6,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

QUARANTE-CINQUIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 7,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

QUARANTE-SIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 8,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A " ,
(10/10.000),

QUARANTE-SEPTIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 9,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

QUARANTE-HUITIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 10,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

QUARANTE-NEUVIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 11,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 12,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-ET-UNIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 13,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-DEUXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 14,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000) ,

CINQUANTE-TROISIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 15,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-QUATRIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 16,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-CINQUIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 17,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-SIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 18,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-SEPTIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 19,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-HUITIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 20,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

CINQUANTE-NEUVIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 21,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 22,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-ET-UNIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 23,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-DEUXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 24,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-TROISIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 25,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A " ,
(10/10.000),

SOIXANTE-QUATRIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 26,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A " ,
(10/10.000°),

SOIXANTE-CINQUIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 27,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-SIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 28,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-SEPTIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 29 ,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-HUITIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 30,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-NEUVIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 31,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-DIXIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 32,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-ET-ONZIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 33,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-DOUZIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 34,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-TREIZIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 35,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-QUATORZIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 36,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-QUINZIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 37,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

SOIXANTE-SEIZIEME LOT

Ce lot comprend :

au rez-de-chaussée : le parking N° 38,

plus dix/dix millièmes des parties communes " A "
(10/10.000),

EMPRISES DES FUTURS BATIMENTS B ET C

QUATRE-VINGTIEME LOT

Ce lot comprend :

l'emprise du bâtiment qui sera dénommé " BOULEAUX "
(en abréviation B)

plus deux mille huit cent quatre-vingt-et-un/dix mil-
lièmes des parties communes " A " (2.881/10.000),

CENT VINGTIEME LOT

Ce lot comprend :

l'emprise du bâtiment qui sera dénommé " CEDRES "
(en abréviation C)

plus trois mille trois cent soixante-douze/dix mil-
lièmes des parties communes " A " (3.372/10.000).

TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES COMMUNES

Les droits des co-propriétaires sur les parties communes sont résumés dans le tableau récapitulatif suivant, exprimés en dix millièmes .

N° de lot	Participation aux parties communes			
	" A "	" B "	" C "	" X "
1	234	1.610		696
2	188	1.288		557
3	249	1.713		740
4	218	1.499		648
5	321	2.205		953
6	218	1.498		648
7	5	31		14
8	5	31		14
9	3	22		10
10	3	24		10
11	4	28		12
12	7	51		22
13	21			63
14	25			76
15	25			76
16	21			63
17	20			59
18	30			88
19	171		1.049	506
20	292		1.793	866
21	202		1.238	598
22	302		1.859	897
23	200		1.226	592
24	265		1.627	785
25	156		960	463
26	7		45	22
27	3		18	9
28	5		29	14
29	8		51	25
30	6		36	17
31	6		35	17
32	5		34	16
33	30			88
34	20			59
35	22			66
36	22			66
37	22			66
38	26			79
39	10			
40	10			
à reporter	3.387	10.000	10.000	10.000

Reports: 3.387	10.000	10.000	10.000
41	10		
42	10		
43	10		
44	10		
45	10		
46	10		
47	10		
48	10		
49	10		
50	10		
51	10		
52	10		
53	10		
54	10		
55	10		
56	10		
57	10		
58	10		
59	10		
60	10		
61	10		
62	10		
63	10		
64	10		
65	10		
66	10		
67	10		
68	10		
69	10		
70	10		
71	10		
72	10		
73	10		
74	10		
75	10		
76	10		
80	2.881		
120	3.372		
Total égal			
à l'unité:10.000	10.000	10.000	10.000
=====	=====	=====	=====

DONT ACTE sur quarante-cinq pages

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants
ès-qualités, et les signatures de ceux-ci sur ledit acte ont
été recueillies par le notaire soussigné,

A Geispolsheim en l'Etude du notaire soussigné,

L'an mil neuf cent soixante-dix-sept,

Le neuf Juin

Et le notaire a signé le même jour .

Sans mot rayé nul

./.