

PROPRIETE PAR ETAGES

REGISTRE FONCIER DE GENEVE

Copie RAU PJ 5273/2006 (26p)

Certifiée conforme le 25 NOV. 2006

Emolument : Fr. 130.-



pr Le Conservateur *ets*

[Signature]
Deuzerena PENET
Cheffe de secteur

Règlement

d'administration et d'utilisation

Dernière mise à jour selon l'assemblée générale ordinaire
du 28 mars 2006.

Genève, le 18 mai 2006

L'administrateur

Pierre A. DUCRET

Edition 2000, élaborée par le Groupement des propriétaires d'appartement (GPA) de la
Chambre genevoise immobilière (CGI) et la Société des régisseurs de Genève (SR)

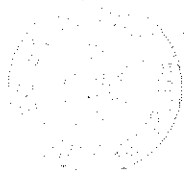
THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

OFFICE OF THE DEAN

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.



CHICAGO, ILL.

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre premier Régime et but

Article 1 - Régime

L'immeuble construit en (année) et situé "Avenue Eugène-Lance 74, 76, 78 et 80"

.....
parcelle No 4352....., feuille de la commune de LANCY.....

section est soumis au régime de la propriété par étages prévu par les articles 712 a et suivants du Code Civil suisse, par acte constitutif du 10 décembre 2003.....

L'immeuble est donc divisé en parts de copropriété exprimées chacune en millièmes de la valeur du bien-fonds.

Article 2 - But

Le présent règlement a pour but de fixer les règles relatives à l'administration et à l'utilisation de l'immeuble. Il est mentionné au Registre foncier.

Les dispositions du présent règlement, de même que les décisions de l'Assemblée des copropriétaires, sont obligatoires pour tous les copropriétaires. Elles sont également obligatoires ou opposables à l'usufuitier d'une part de copropriété ou à tout acquéreur subséquent, même en cas d'adjudication par voie d'enchères forcées.

Chapitre II Objet et limites

Article 3 - Définition

Chaque part de copropriété comporte :

- a) un droit exclusif de jouissance, d'aménagement intérieur et d'administration sur une ou plusieurs parties privées, soit sur un appartement ou un local tels que délimités dans le cahier de répartition des locaux et/ou selon le présent règlement, ce dernier prévalant en cas de divergence;
- b) un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes (à l'exclusion de celles grevées de servitudes en faveur de copropriétaires ou de tiers, ou dont l'usage est limité par le présent règlement) ou telles qu'elles sont délimitées dans le cahier de répartition des locaux.

Les parts de copropriété ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et après approbation de l'Assemblée des copropriétaires prise à la double majorité décrite à l'article 37 du présent règlement.

Article 4 - Parties privées

Le droit exclusif s'exerce en général sur tout élément de construction ou toute installation situé à l'intérieur des locaux, susceptible d'être modifié ou supprimé sans compromettre l'existence, la solidité, la structure ou l'aspect intérieur ou extérieur du bâtiment, sans endommager les parties communes, ni restreindre l'exercice des droits identiques des autres copropriétaires. Il porte notamment sur :

- a) le sol, la chape, le parquet, le carrelage ou tout autre revêtement, à l'exclusion de la dalle et de son isolation, ainsi que des serpentins de chauffage par le sol;
- b) le plafond et son revêtement, non compris les matériaux d'isolation et les éléments de support de la dalle supérieure;
- c) les cloisons et autres séparations, à l'exclusion des murs de façade, des murs porteurs qui traversent les parts de copropriété, des murs de séparation des parts et des courettes et gaines diverses qui traversent le lot exclusif ;
- d) tous les équipements de menuiserie intérieure et extérieure, y compris la ou les portes d'accès aux parties privées, les fenêtres et portes-fenêtres, ainsi que les revêtements et balustrades des terrasses et balcons;
- e) les installations de stores, volets, toiles de tente et leurs mécanismes;
- f) les installations sanitaires et la robinetterie;
- g) les installations électriques, de radio, de télévision, de téléphone, d'interphone, de télé-réseau, etc.;
- h) les compteurs individuels de chaleur, les vannes et le revêtement, notamment la peinture des installations de chauffage;
- i) les installations de cuisine;
- j) les tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis leurs embranchements, affectés à l'usage exclusif des parts de copropriété, à l'exclusion de ceux de transit;
- k) les cheminées individuelles, leurs conduits, les souches et la ferblanterie.

Article 5 - Parties communes

En règle générale, sont des parties communes tous les éléments de l'immeuble ainsi que les installations et les accessoires qui les équipent qui ne sont pas grevés d'un droit exclusif. Il s'agit notamment de :

- a) la totalité du bien-fonds ou du droit de superficie : les murs, les clôtures, les grilles et les portails qui délimitent la propriété; les aménagements extérieurs;
- b) en règle générale, le gros oeuvre du bâtiment (soit notamment, balcons et terrasses, dalles et toitures, etc.) ainsi que son étanchéité et son isolation;
- c) les fondations, les murs de façades et leurs accessoires, ainsi que les murs porteurs et les murs de séparation des parts;
- d) les entrées et couloirs des bâtiments, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers d'étages;
- e) les locaux, courettes, gaines et canaux de ventilation et de cheminée qui ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété;
- f) les installations et conduits assurant le chauffage, la climatisation et la production d'eau chaude de l'ensemble du bâtiment;

- g) les tuyaux, gainés, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis et y compris leur raccordement au réseau public jusqu'au point d'embranchement des réseaux des parts de copropriété;
- h) les ascenseurs, leur cage et leurs accessoires;
- i) les installations de vide-ordures et les locaux réservés à leur usage, les garages à vélos et à poussettes, les buanderies et leur équipement, les compteurs et antennes collectifs de toute nature, les locaux des services industriels, l'abri PC avec ses accessoires, les installations électriques, la ferblanterie, la serrurerie, la menuiserie, la vitrerie, les boîtes aux lettres et les autres équipements et accessoires des parties communes ;
- j) le logement du concierge et ses annexes, s'ils sont prévus et mentionnés dans le cahier de répartition de la copropriété.

Chapitre III **Droits et obligations des copropriétaires**

A. Parties privées

Article 6 - Utilisation

Chaque copropriétaire est libre d'user comme il l'entend des locaux sur lesquels il détient un droit exclusif, mais dans la mesure seulement où il ne porte atteinte ni aux droits identiques des autres copropriétaires, ni aux intérêts de la communauté des copropriétaires.

Toutefois, il ne doit pas :

- a) changer la destination des locaux sur lesquels il détient un droit exclusif, sans l'assentiment de l'Assemblée générale des copropriétaires pris à la double majorité stipulée à l'article 37 du présent règlement;
- b) surcharger le sol de ses locaux;
- c) déposer dans l'immeuble des substances inflammables ou explosives;
- d) provoquer de l'humidité ou une inondation (en particulier, en lavant à grandes eaux);
- e) laisser apparaître aux fenêtres, balcons, parties extérieures des locaux, aucune inscription de quelque nature que ce soit ;
- f) modifier l'aspect extérieur des locaux;
- g) installer tout objet sur les balcons et loggias susceptible de dépasser la hauteur du garde-corps, notamment des antennes paraboliques.

Il peut, sous les mêmes réserves, aménager ses locaux comme il lui plaît, à l'exception de tout ce qui est situé dans les parties extérieures visibles, telles que loggias, terrasses, toiles de tente, etc., qui doivent être maintenues dans leur configuration et destination initiales.

Les copropriétaires de droits exclusifs en attique doivent notamment :

- h) ne pas entreprendre de travaux ou procéder à des installations qui peuvent porter préjudice à l'étanchéité de la dalle de toiture ou surcharger celle-ci;
- i) effectuer leurs plantations uniquement dans des bacs munis d'une protection anti-racines et veiller à ce que la végétation ne dépasse pas une hauteur de quatre mètres et ne déborde pas en façade.

Les copropriétaires de droits exclusifs sur des jardins en rez-de-chaussée doivent notamment :

- j) s'abstenir de toute utilisation abusive du jardin entraînant des nuisances importantes pour les autres copropriétaires;
- k) pour les jardins se trouvant au-dessus du garage commun, ne pas planter d'essences autres que des petites arbustes dont les racines ne risquent pas d'endommager l'étanchéité de la structure du garage.

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, les stores, les volets, etc., sont maintenus en bon état par les copropriétaires respectifs.

Toutefois, la réfection de la peinture des menuiseries extérieures ou le remplacement de l'un ou l'autre de ces éléments peut faire l'objet d'une opération d'ensemble décidée à la majorité simple prévue par l'article 36 du présent règlement.

Les propriétaires et ayants droit des caves, garages et locaux divers situés dans les abris qui peuvent être réquisitionnés par les autorités compétentes, doivent se conformer strictement aux prescriptions et injonctions de celles-ci.

Article 7 - Aménagement

Sous les réserves énoncées dans le présent règlement, chaque copropriétaire aménage librement sa ou ses parties privées, sous sa propre responsabilité.

Le copropriétaire qui entend procéder à des travaux autres que l'entretien courant est tenu d'informer préalablement par écrit l'Administrateur de leur nature et de leur déroulement en vue d'obtenir son autorisation. Il doit également s'engager à prendre toutes les mesures propres à éviter et à limiter au maximum les nuisances et les dégâts aux parties communes et aux parties privatives des autres copropriétaires. En cas de dégâts, il assume la responsabilité de la remise en l'état.

L'Administrateur doit délivrer l'autorisation, pour autant que les travaux envisagés ne portent pas atteinte aux parties communes, aux droits exclusifs d'autres copropriétaires et n'entraînent aucune augmentation des charges de copropriété. S'il le juge nécessaire, l'Administrateur peut consulter le Conseil de copropriété ou l'Assemblée des copropriétaires pour déterminer si ces conditions sont remplies.

Les travaux doivent être effectués durant les heures officielles d'ouverture de chantier, selon le Règlement du Département des travaux publics en vigueur. L'Administrateur peut subordonner l'octroi de l'autorisation au dépôt d'une garantie.

Le copropriétaire concerné devra en outre obtenir toutes les autorisations légales nécessaires avant de commencer leur exécution.

Article 8 - Entretien et réparation

Chaque copropriétaire est tenu d'entretenir et de réparer sa ou ses parties privées de manière à assurer le bon état du bâtiment; il supporte seul ces frais d'entretien et de réparation.

Les copropriétaires des balcons, terrasses, jardins, etc., devront assumer, en tout temps et à leurs frais, l'entretien de ceux-là.

Il en va de même pour les terrasses en attique en droit exclusif ou en servitude d'usage pour lesquelles les copropriétaires doivent veiller particulièrement à la sauvegarde de l'étanchéité sur la dalle toiture en assurant à leur frais un entretien régulier, notamment désherbage et drainage des écoulements.

Article 9 - Accès nécessaire aux parties privées

Chaque copropriétaire doit autoriser les représentants de la copropriété ainsi que les entreprises valablement mandatées par ceux-là d'accéder à ses locaux pour leur permettre

- a) de procéder au contrôle de l'état du bâtiment;
- b) de rechercher les causes d'éventuels dégâts et d'y remédier;
- c) de procéder à l'étude et à la mise à exécution de tous travaux relatifs aux parties communes du bâtiment.

Pour ces interventions, les copropriétaires concernés n'ont droit à aucune indemnité ni aucun dommages-intérêts.

Le copropriétaire qui s'absente pour une période prolongée doit prendre toute mesure afin de permettre l'accès à ses locaux en cas de besoin.

Article 10 - Destination

Les parties privées et les parties communes ne peuvent servir qu'à l'usage auquel elles sont destinées.

Les changements d'affectation de parties privées doivent être autorisés par une décision de l'Assemblée des copropriétaires prise à la double majorité définie à l'art. 37 du présent règlement.

En cas de supplément de charges résultant de la nouvelle destination, la répartition de ce supplément sera décidée également à la double majorité.

Les changements d'affectation de parties communes doivent être autorisés par une décision de l'Assemblée des copropriétaires prise à l'unanimité définie à l'article 38 du présent règlement. Demeurent réservées les dispositions relatives à l'abus de droit.

Article 11 - Comportement des copropriétaires

Toutes les activités susceptibles d'importuner ou de provoquer un désagrément pour les occupants de la copropriété à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux sont interdites.

Les animaux ne sont tolérés que dans la mesure où ils ne gênent pas les membres de la communauté.

Article 12 - Aliénation

Le copropriétaire qui aliène sa part de copropriété est tenu d'en aviser sans délai l'Administrateur, en indiquant les nom et qualité de l'acquéreur, ainsi que la date du transfert de propriété. Il demeure responsable du paiement des charges s'il omet cette information.

Lors du transfert d'une part de copropriété, l'aliénateur perd tout droit à sa quote-part au fonds de rénovation ou aux autres réserves constituées par la copropriété, celles-là profitant à l'acquéreur.

Article 13 - Constitution de gages

Chaque copropriétaire a la faculté de grever sa part de copropriété de gages immobiliers ou d'usufruit.

Article 14 - Location

Le copropriétaire qui loue sa part de copropriété doit en aviser par écrit l'Administrateur en lui fournissant le nom et tous les renseignements utiles sur le locataire.

Il lui appartient de donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, du règlement de maison, des décisions de la copropriété l'intéressant et de l'obliger à les respecter.

Il demeure responsable de tout manquement de son locataire, l'article 45, alinéa 2, lettres d et e demeurant expressément réservé.

Article 15 - Responsabilité

Chaque copropriétaire est responsable envers la copropriété et chacun de ses membres de tout trouble ou dommage causé par des personnes faisant partie de son ménage ou demeurant avec lui, par des personnes auxquelles il aurait cédé même provisoirement l'usage de sa part de copropriété ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

B. Parties communes

Article 16 - Utilisation

Chaque copropriétaire est en droit d'utiliser les parties et installations communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de sa part de copropriété, mais dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres copropriétaires et avec les intérêts de la copropriété.

Pour l'utilisation des installations communes, les copropriétaires devront observer les règlements de maison et s'en tenir aux modes d'emploi et aux règles d'utilisation expressément prévus. Ils doivent veiller à ne pas mettre anormalement à contribution les installations et à en user avec soin et attention.

Les dommages causés aux parties et installations communes par un copropriétaire, son employé, son locataire ou un occupant de sa part de copropriété sont réparés à ses frais.

Article 17 - Devoir d'information

Chaque copropriétaire est tenu d'informer sans délai les copropriétaires concernés et l'Administrateur de toutes les atteintes dommageables, portées aux parties communes, qui viennent à sa connaissance. Les articles 29 et suivants ci-après déterminent quelles sont les personnes compétentes pour prendre les mesures qui s'imposent.

Chapitre IV Services communs

Article 18 - Conciergerie

Le concierge et les autres personnes affectées au service de l'immeuble sont nommés par l'Administrateur qui détermine leur fonction et fixe leur rémunération, le cas échéant après avoir consulté le Conseil de copropriété. Ils exercent leur fonction sous les seules directives de l'Administrateur de la copropriété.

Chapitre V

Charges et frais communs

Article 19 - Définition

Les charges et frais communs concernant tous les copropriétaires du bien-fonds comprennent notamment :

- a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, les réparations et la réfection des parties communes du bien-fonds et du bâtiment ainsi que des ouvrages et installations communs;
- b) les frais d'exploitation des installations communes;
- c) les frais de consommation communs tels que ceux d'eau froide, d'électricité pour l'éclairage des parties communes, etc.;
- d) les attributions au fonds de rénovation;
- e) les primes d'assurance couvrant l'ensemble de l'immeuble notamment contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau, bris de glace des parties communes ou de responsabilité civile;
- f) le salaire du concierge et des autres personnes affectées au service de l'immeuble et les charges y afférentes;
- g) les honoraires et frais de l'Administrateur;
- h) les honoraires et frais des mandataires;
- i) les honoraires et frais de l'Organe de contrôle;
- j) toutes les redevances incombant à la copropriété;
- k) toutes les autres dépenses résultant de travaux effectués sur les parties communes.

Article 20 - Répartition

Sauf dispositions particulières, les charges, les frais communs et les produits sont répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leur part de copropriété.

Article 21 - Paiement

Chaque copropriétaire doit verser avant le 8e jour du premier mois de chaque trimestre les acomptes de sa participation aux charges et frais communs, tels qu'ils résultent du budget adopté par l'Assemblée des copropriétaires.

L'Administrateur fait parvenir à chaque copropriétaire son décompte annuel des charges et frais communs dans les deux mois suivant l'approbation des comptes par l'Assemblée des copropriétaires.

Le solde dû par le copropriétaire est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte; tout retard entraîne le paiement d'un intérêt moratoire dont le taux est fixé à 5 %, sauf autre décision prise à la majorité simple prévue à l'article 36 du présent règlement par l'Assemblée des copropriétaires.

Le solde éventuel en faveur du copropriétaire est porté au crédit de son compte ou lui est remboursé.



Article 22 - Fonds de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation afin de financer les travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.

Ce fonds est alimenté par une contribution fixée par l'Assemblée des copropriétaires à la majorité simple prévue à l'article 36 du présent règlement et par les intérêts du capital.

L'Administrateur, après consultation du Conseil de copropriété, place les disponibilités auprès d'un établissement de premier ordre en valeurs pupillaires et non spéculatives. L'Assemblée des copropriétaires décide à la majorité simple prévue à l'art. 36 du présent règlement de son utilisation.

Chapitre VI Chauffage et climatisation

Article 23 - Définitions générales

Constitue un chauffage, au sens du présent règlement, toute installation produisant de la chaleur et/ou de l'eau chaude au bénéfice de la copropriété.

Constitue une climatisation, au sens du présent règlement, toute installation permettant d'agir sur la température, le degré d'humidité et la qualité de l'air circulant dans l'immeuble.

Article 24 - Fonctionnement

Le fonctionnement du chauffage et/ou celui de la climatisation est de la compétence de l'Administrateur. Il peut se faire assister par le concierge ou par toute autre personne professionnellement qualifiée.

Article 25 - Répartition des frais et paiement

Les frais de chauffage et/ou de climatisation se répartissent entre les copropriétaires selon la clé de répartition déterminée.

Celle-ci ne peut être modifiée que par l'Assemblée des copropriétaires à la double majorité stipulée à l'art. 37 du présent règlement.

Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par l'entreprise mandatée par l'Administrateur ou son représentant. Chaque copropriétaire s'engage à laisser aux personnes chargées du relevé et de l'entretien des installations le libre accès à ces dernières. Il prend toute mesure nécessaire, en particulier aux périodes prévues pour les relevés, pour permettre ce libre accès en cas d'absence et en informe aussitôt l'Administrateur ou le représentant désigné.

Si pour quelque raison que ce soit, le décompte apparaît manifestement erroné, s'il est contesté ou si les relevés n'ont pas pu être obtenus, un décompte provisoire est calculé selon une clé de répartition déterminée (sur les cubes ou les surfaces) et l'Administrateur informe le copropriétaire de la situation.

En l'absence d'une contestation judiciaire par un ou plusieurs copropriétaires dans les trente jours dès réception de cet avis, ce décompte devient définitif. Dans le cas du dépôt d'une action judiciaire, les paiements interviendront sur la base du décompte provisoire. Le solde éventuellement dû par l'une ou l'autre des parties à l'issue de la procédure sera versé aussitôt un accord judiciaire passé ou le jugement devenu exécutoire et définitif.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, commerciaux ou industriels, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si de tels locaux sont occupés par de gros consommateurs de chauffage et/ou de climatisation, un compteur individuel peut être installé, par décision prise par l'Assemblée des copropriétaires à la double majorité prévue à l'article 37 du présent règlement.

Ces frais sont dus par tous les copropriétaires même si, pour un motif quelconque, l'un ou plusieurs d'entre eux ne les utilisent que partiellement ou pas du tout. Si un décompte individuel des frais de chauffage existe, seul le paiement des frais effectifs incombe au copropriétaire, une autre clé de répartition étant réservée.

Le paiement desdits frais s'effectue de la même manière et aux mêmes dates que celui des charges et frais communs, l'article 21 du présent règlement s'appliquant par analogie.

Chapitre VII Assurances

Article 26 - Principe

L'Administrateur a l'obligation de conclure des contrats d'assurance couvrant l'ensemble de l'immeuble comprenant les parties communes et les parties privées dans leurs état et configuration originels, notamment en incendie et dégâts d'eau, responsabilité civile et vol.

Sauf dispositions contraires, les contrats d'assurance ne couvrent ni le risque de perte de la valeur locative ni les aménagements effectués par le copropriétaire ou son ayant droit ni leur mobilier qu'il a donc la responsabilité d'assurer lui-même.

L'Administrateur doit veiller à ce que la valeur d'assurance de l'immeuble soit réexaminée chaque année. Il consulte le Conseil de copropriété si celle-ci est susceptible d'être modifiée.

Article 27 - Responsabilité civile

Chaque copropriétaire est tenu de contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile.

Article 28 - Aggravation du risque ou augmentation de la valeur

Lorsqu'un risque est aggravé pour l'ensemble de l'immeuble par le fait d'un copropriétaire, celui-ci doit en informer immédiatement l'Administrateur. La surprime ou le complément de prime en résultant pour la copropriété ou pour les autres copropriétaires incombe au copropriétaire intéressé.

Lorsqu'un copropriétaire augmente la valeur de ses locaux par des aménagements spéciaux, il est tenu de conclure une assurance complémentaire.

Chapitre VIII Organisation

Article 29 - Organisation

Les organes de la copropriété sont :

- A. l'Assemblée des copropriétaires
- B. l'Administrateur
- C. l'Organe de contrôle

En outre, l'Assemblée des copropriétaires peut décider de la constitution :

- D. d'un Conseil de copropriété

A. L'Assemblée des copropriétaires

Article 30 - Compétences

L'Assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême de la copropriété. Elle prend toutes les décisions concernant la copropriété et son administration, sauf celles qui sont attribuées à l'Administrateur par la loi ou le présent règlement.

Article 31 - Généralités

L'Assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an dans les six mois qui suivent la clôture des comptes annuels.

Des copropriétaires, disposant d'au moins un cinquième de la valeur totale des parts de la copropriété, peuvent également requérir par écrit de l'Administrateur qu'il adresse, dans un délai de 30 jours, une convocation à l'Assemblée des copropriétaires.

La totalité des copropriétaires peut, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une Assemblée des copropriétaires sans observer les formes prévues pour la convocation; aussi longtemps que tous les copropriétaires sont présents, cette Assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Article 32 - Convocation

L'Assemblée des copropriétaires se réunit dans le canton de Genève, aux lieu, date et heure indiqués par l'Administrateur dans la convocation.

L'Assemblée des copropriétaires est convoquée vingt jours au moins avant la date de la réunion par un avis individuel adressé à chaque copropriétaire par pli recommandé, à la dernière adresse indiquée par lui.

La convocation comporte l'ordre du jour de l'Assemblée des copropriétaires.

Les propositions individuelles doivent être parvenues à l'Administrateur au moins cinq jours avant l'Assemblée; la convocation doit mentionner le contenu de cette disposition.

Article 33 - Déroulement

L'Assemblée des copropriétaires est présidée par l'Administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

Le président désigne un secrétaire - lequel n'est pas nécessairement un copropriétaire - qui a la charge de tenir le procès-verbal.

Le procès-verbal doit contenir au moins toutes les décisions prises par l'Assemblée des copropriétaires et les mentions voulues par les copropriétaires.

Dans les 30 jours qui suivent l'Assemblée des copropriétaires, l'Administrateur expédie, à tous les copropriétaires, une copie du procès-verbal dont l'original est signé par le président et le secrétaire.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour sauf quant à la convocation d'une Assemblée extraordinaire, l'article 31 alinéa 3 étant réservé.

Article 34 - Quorum

L'Assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires en nombre, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts de copropriété, sont présents ou représentés.

Si l'Assemblée n'atteint pas le quorum prévu au précédent alinéa, une seconde Assemblée des copropriétaires est convoquée ; elle peut se tenir au plus tôt vingt et un jours après la première et ne peut délibérer que si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés, sans égard à la valeur des parts.

Si cette seconde Assemblée des copropriétaires n'atteint pas le quorum, l'Administrateur ou chaque copropriétaire peut demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Demeurent réservées les dispositions du présent règlement prévoyant un quorum de présence différent.

Article 35 - Exercice du droit de vote

Chaque copropriétaire dispose aux Assemblées d'autant de voix qu'il possède de millièmes de la valeur du bien-fonds.

Par ailleurs, lorsqu'une double majorité est requise chaque copropriétaire dispose d'une seule voix quel que soit le nombre de millièmes et de parts qu'il possède.

Si une part de copropriété est grevée d'un usufruit, le droit de participer à l'Assemblée des copropriétaires et de voter ne revient qu'à l'usufruitier; ce dernier est seul responsable envers le nu-copropriétaire des conséquences de son vote.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires ou usufruitières ensemble d'une part de copropriété, elles ne disposent que d'un seul vote pour l'ensemble des voix liées à cette part de copropriété et l'expriment par un seul représentant dûment mandaté.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un tiers moyennant une procuration écrite.

Le scrutin a lieu à main levée sauf si l'Assemblée des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité simple, prévue à l'art. 36 du présent règlement.

Article 36 - Décisions prises à la majorité simple

Sous réserve des règles impératives de la loi ou des dispositions du présent règlement exigeant une autre majorité, l'Assemblée des copropriétaires prend ses décisions à la majorité des voix exprimées (en cas d'égalité en millièmes, la décision prise par le plus grand nombre de votants l'emporte), notamment pour :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas comprises dans les attributions de l'Administrateur ou du Conseil de la copropriété, l'article 647 b du Code Civil suisse demeurant réservé;
- b) nommer et révoquer l'Administrateur, éventuellement les membres du Conseil de copropriété et l'Organe de contrôle, ainsi que fixer leur rémunération, l'article 647 b du Code Civil suisse demeurant réservé;
- c) déléguer à un tiers ou à l'un des copropriétaires le droit de procéder à des actes d'administration courants;
- d) approuver chaque année le budget, les comptes et la répartition des frais et charges entre les copropriétaires;
- e) créer le fonds de rénovation prévu à l'article 22 du présent règlement, fixer la contribution annuelle des copropriétaires et décider de l'utilisation de ce fonds;
- f) décider de l'exécution des travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, conformément à l'article 647 c du Code Civil suisse;
- g) donner décharge à l'Administrateur;

- h) ratifier la conclusion des contrats importants d'intérêts communs (assurances, abonnements, leasing, etc.);
- i) autoriser l'Administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses attributions;
- j) permettre à l'Administrateur de conclure des baux portant sur les locaux communs;
- k) décider de l'affectation du produit de la location éventuelle des parties communes;
- l) autoriser un copropriétaire à requérir l'inscription d'une hypothèque légale conformément à l'article 712 i, alinéa 2, du Code Civil suisse, l'article 40 lettre n du présent règlement demeurant réservé.

Les abstentions et les bulletins nuls n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul des voix exprimées.

Article 37 - Décisions prises à la majorité double

Lorsqu'une double majorité est exigée par la loi ou les dispositions du présent règlement, les décisions ne peuvent être prises que si les copropriétaires formant la majorité des voix exprimées telle que prévue à l'article 35 alinéa 2 possèdent en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

Doivent notamment être prises à la majorité double les décisions qui visent à :

- a) intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (pour prendre cette décision, la voix du copropriétaire concerné n'est pas prise en compte);
- b) édicter des adjonctions ou des modifications au présent règlement, sauf celles prévues à l'article 712 g, alinéa 2, du Code Civil suisse;
- c) procéder à des actes d'administration importants, conformément à l'article 647 b du Code Civil suisse;
- d) permettre l'exécution de travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité, l'article 647 d, alinéas 2 et 3, du Code Civil suisse demeurant réservé ;
- e) modifier la destination d'une part de copropriété avec l'accord du copropriétaire concerné et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Article 38 - Décisions prises à l'unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) décider de l'exécution de travaux de construction ou d'aménagement destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
- b) aliéner ou constituer des droits réels sur les parties communes;
- c) changer même partiellement la destination des parties communes;
- d) modifier les règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction;
- e) créer ou modifier un droit d'usage exclusif sur une partie commune;
- f) radier le régime de la propriété par étages.

Les travaux de construction (visés sous lettre a, ci-dessus) peuvent néanmoins être décidés à la majorité double prévue à l'article 37 du présent règlement et peuvent être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance de sa part de copropriété n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

Il peut être décidé à la majorité simple (art. 36 du présent règlement) que le copropriétaire qui ne contribue pas aux frais afférents à une nouvelle installation n'en a pas l'usage.

B. L'Administrateur

Article 39 - Nomination et révocation

Conformément à l'article 36 du présent règlement, l'Assemblée des copropriétaires nomme à la majorité simple l'Administrateur pour une période d'une année ou plus; l'Administrateur est rééligible.

L'Administrateur est une personne physique ou une personne morale, choisie parmi les copropriétaires ou non. La personne morale désigne un représentant autorisé pour la représenter.

A défaut de nomination par l'Assemblée des copropriétaires, chaque copropriétaire peut demander au juge de nommer un Administrateur pour une durée déterminée.

L'Administrateur nommé par l'Assemblée des copropriétaires peut être révoqué en tout temps par cette dernière, à la majorité prévue à l'art. 36. Demeurent réservés les dommages-intérêts éventuellement dus à l'Administrateur révoqué, conformément à l'article 712 r, alinéa 1, du Code Civil suisse.

Si, malgré de justes motifs, l'Assemblée des copropriétaires refuse de révoquer l'Administrateur, chaque copropriétaire peut demander dans les 30 jours au juge de prononcer sa révocation et d'en désigner un nouveau.

L'Administrateur nommé par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

Article 40 - Attributions

L'Administrateur gère la copropriété conformément aux décisions de l'Assemblée des copropriétaires et aux dispositions de la loi et du présent règlement. Il peut, avec l'accord de l'Assemblée, se faire assister par des auxiliaires et/ou des mandataires dans l'exercice de ses tâches.

Il a notamment les attributions suivantes :

- a) veiller à la conservation de l'immeuble en faisant exécuter les travaux peu importants et courants et en prenant toutes les mesures urgentes nécessaires pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent ou s'aggravant;
- b) faire exécuter les travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires;
- c) veiller au bon fonctionnement des installations et services généraux qui existent dans la maison (conciergerie, chauffage, eau chaude, éclairage, ainsi qu'à l'entretien des aménagements extérieurs, etc.);
- d) faire observer le présent règlement, tous autres éventuels ainsi que leurs modifications et faire respecter les décisions d'ordre de l'Assemblée des copropriétaires;
- e) faire mentionner le présent règlement et ses modifications éventuelles au Registre foncier;

- f) nommer le concierge et les autres personnes éventuellement affectées au service de l'immeuble, déterminer leurs fonctions, fixer leurs rémunérations et définir leurs cahiers des charges;
- g) représenter la communauté des copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune ordinaire, notamment dans la conclusion de contrats de sa compétence et dans les litiges judiciaires, informer l'Assemblée générale des frais engagés pour une procédure pour laquelle il a été autorisé à représenter la copropriété;
- h) fixer les acomptes périodiques pour assurer le paiement de toutes les charges de copropriété, notamment les primes d'assurance, les salaires du concierge et des autres personnes éventuellement au service de l'immeuble, les contributions d'eau et d'électricité, le combustible ainsi que les réparations et travaux d'entretien des parties communes;
- i) convoquer l'Assemblée des copropriétaires;
- j) présenter à l'Assemblée des copropriétaires le rapport de gestion, les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le budget de l'exercice en cours;
- k) répartir les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresser les décomptes définitifs, encaisser ou rembourser le solde;
- l) tenir ou faire tenir sous sa responsabilité la comptabilité et veiller à la conservation de toutes pièces utiles;
- m) renseigner les copropriétaires qui en font la demande sur toutes les questions d'intérêt commun et leur permettre de consulter les comptes, dossiers et pièces se rapportant à l'administration de l'immeuble;
- n) poursuivre, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne payerait pas ses contributions périodiques ou sa contribution annuelle au fonds de rénovation, le cas échéant requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la quote-part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exercer le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de celui-ci;
- o) conclure les contrats de location éventuelle des parties communes;
- p) le cas échéant, établir un règlement de maison;
- q) se tenir à disposition et consulter le Conseil de copropriété pour toutes les questions l'intéressant, et le convoquer chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande de l'un de ses membres.

Article 41 - Représentation et notification

L'Administrateur représente la copropriété et les copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales ou réglementaires.

Sauf en procédure sommaire, l'Administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'Assemblée des copropriétaires; demeurent réservés les cas urgents pour lesquels l'autorisation doit être ultérieurement demandée.

Les déclarations, notifications, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'Administrateur.

C. L'Organe de contrôle

Article 42 - Désignation et attribution

L'Assemblée des copropriétaires, éventuellement sur proposition du Conseil de copropriété, désigne une personne physique ou morale compétente pour la vérification des comptes de la copropriété tenus par l'Administrateur.

Un rapport écrit est établi annuellement et soumis au Conseil de copropriété. Ce rapport peut être consulté par les copropriétaires auprès de l'Administrateur, le cas échéant auprès des membres du Conseil de copropriété, depuis le jour de l'envoi de la convocation à l'Assemblée générale.

D. Le Conseil de copropriété

Article 43 - Nomination

Le Conseil de copropriété, composé en principe de copropriétaires résidents, est nommé par l'Assemblée générale, dans la règle, pour une durée d'une année. Il doit être représentatif de l'importance de la copropriété.

Il s'organise comme il l'entend.

Il se réunit aussi souvent que nécessaire sur convocation de son président, à la demande de l'Administrateur ou dans les dix jours à la demande de l'un de ses membres. L'Administrateur peut participer avec voix consultative aux séances.

Article 44 - Attributions

Le Conseil de copropriété a notamment pour attributions de conseiller et assister l'Administrateur dans l'exercice de ses tâches.

Il s'efforce également de concilier les copropriétaires et/ou les résidents lors de différends.

Chapitre IX Exclusion de la communauté

Article 45 - Principe et motifs

Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire s'il viole gravement et de façon réitérée ses obligations envers elle ou si lui-même, ou des personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux, se comportent à l'égard des copropriétaires ou des occupants d'autres parts de copropriété d'une manière telle que l'on ne peut exiger de ceux-ci son maintien dans la communauté.

L'exclusion peut être demandée notamment pour les motifs suivants :

- a) lorsque le copropriétaire viole gravement et de manière continue son obligation d'entretenir et de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect du bâtiment en souffre;
- b) lorsqu'il s'oppose résolument à l'exécution, dans ses locaux ou dans des parties communes auxquelles on accède par ses propres parties privées, de travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations ou modifications d'aspect non autorisées par l'Assemblée des copropriétaires et lorsqu'il s'oppose à la remise en état des lieux ou à la réparation à ses frais des dommages;
- d) lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible, par leur comportement, une vie commune entre voisins conforme au bon usage;
- e) lorsqu'il ne donne pas suite aux demandes réitérées de l'Administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.

Article 46 - Procédure

Une décision de l'Assemblée des copropriétaires prise à la majorité double prévue à l'article 37 du présent règlement, non comprises les voix du défendeur, est nécessaire pour intenter action.

Le juge qui prononce l'exclusion condamne le défendeur à aliéner sa part de copropriété et, à défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonne la vente aux enchères publiques de la part de copropriété, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables à l'exclusion de celles régissant la fin de la copropriété.

Les dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire s'appliquent par analogie à l'usufruitier et au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part de copropriété, si ces droits sont annotés au Registre foncier.

Chapitre X Fin du régime de copropriété

Article 47 - Principe

La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds ou l'extinction du droit de superficie et la radiation au Registre foncier.

La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété par étages ou, à défaut, par tout copropriétaire qui réunit en ses mains toutes les parts de copropriété, sous réserve du consentement des personnes ayant sur lesdites parts de copropriété des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénients sur l'immeuble entier.

Article 48 - Destruction du bâtiment

Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages lorsque le bâtiment est détruit dans une proportion excédant la moitié de sa valeur et si les frais de reconstruction ne sont pas couverts à raison des deux tiers au moins par des indemnités découlant des contrats d'assurance ou par des dommages-intérêts.

La dissolution peut être évitée si celui qui la requiert est désintéressé par les autres copropriétaires; ceux-ci reprennent la part du copropriétaire sortant au prix d'estimation fixé à dire d'experts. !

Si le bâtiment est détruit dans une proportion inférieure à la moitié de sa valeur ou si les frais de reconstruction sont couverts à raison de plus des deux tiers, la reconstruction peut être décidée par l'Assemblée des copropriétaires à la double majorité définie à l'article 37 du présent règlement.

Chapitre XI Dispositions générales et finales

Article 49 - Logement familial

Lorsqu'une décision de l'Assemblée des copropriétaires est susceptible de restreindre les droits dont dépend un ou plusieurs logements de la famille, l'Administrateur avise les copropriétaires concernés et leur demande de démontrer que leurs conjoints sont d'accord avec cette décision avant de l'exécuter. Le cas échéant, l'Administrateur impartit un délai aux copropriétaires concernés pour rapporter la preuve de l'accord de leurs conjoints.

Le copropriétaire, dont la part de copropriété constitue le logement de la famille au sens de l'art. 169 du Code Civil suisse, doit communiquer à l'Administrateur les nom, prénom et adresse de son conjoint.

Article 50 - Modification du présent règlement

Toute modification du présent règlement doit être adoptée par l'Assemblée des copropriétaires à la double majorité prévue à l'article 37; demeure réservé l'article 38, lettre d, du présent règlement.

Toute modification du présent règlement doit être mentionnée au Registre foncier.

Article 51 - Exercice des droits civils

La communauté des copropriétaires acquiert en son nom les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées comme le fonds de rénovation.

Elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, poursuivre ou être poursuivie au lieu de situation de l'immeuble.

Elle est représentée en règle générale par son Administrateur.

Article 52 - Election de for et de domicile

Quel que soit leur domicile présent ou futur, les copropriétaires déclarent, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et celle du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent règlement.

Ils déclarent en outre faire élection de domicile valable en matière de poursuites à Genève, ainsi que pour toute communication, notification et convocation, à la dernière adresse communiquée à l'Administrateur.

Article 53 - Droit subsidiaire

Dans la mesure où le présent règlement n'en dispose pas autrement, les dispositions des Code Civil et Code des Obligations suisses s'appliquent directement ou par analogie. Les articles 60 et suivants du Code Civil suisse s'appliquent par analogie en cas de contestation des décisions de l'Assemblée des copropriétaires.

STIPULATIONS PARTICULIERES ET DEROGATIONS

Article 54 Attribution des caves

L'usage et l'attribution des caves aux appartements sont effectués conformément au tableau d'attribution des caves et au relevé des locaux annexés au présent règlement. Toute modification dudit tableau d'attribution est du ressort de l'assemblée des copropriétaires à la majorité double (art. 37 du règlement).



Attribution des caves

Avenue Eugène-Lance																
Etage	74				76				78				80			
	nb pces	n° lot	cave n°	ex n° ap. SI	nb pces	n° lot	cave n°	ex n° ap. SI	nb pces	n° lot	cave n°	ex n° ap. SI	nb pces	n° lot	cave n°	ex n° ap. SI
rez	3	2.01	2	02	3	2.06	4	04	3	2.12	30	02	3	2.17	15	02
	5	2.02	17	01	4	2.07	3	05	5	2.13	17	01	4	2.18	21	01
	4	2.03	4	05	2	2.08	30	06	4	2.14	11	05	2	2.19	29	06
	3	2.04	31	04	3	2.09	15	01	3	2.15	8	04	4	2.20	22	05
	2	2.05	36	03	3	2.10	20	02	2	2.16	34	03	3	2.21	8	04
					3	2.11	13	03					3	2.22	7	03
1er	3	3.01	20	12	4	3.06	5	13	3	3.11	27	12	4	3.16	4	14
	5	3.02	16	11	4	3.07	1	14	5	3.12	38	11	4	3.17	12	15
	4	3.03	39	15	2	3.08	27	15	4	3.13	4	15	2	3.18	1	16
	4	3.04	14	14	3	3.09	11	11	3	3.14	22	14	4	3.19	37	11
	2	3.05	12	13	5	3.10	38	12	3	3.15	24	13	3	3.20	6	12
													3	3.21	5	13
2ème	3	4.01	33	22	4	4.06	32	23	3	4.11	16	22	4	4.16	33	24
	5	4.02	40	21	4	4.07	24	24	5	4.12	29	21	4	4.17	14	25
	4	4.03	6	25	2	4.08	37	25	4	4.13	26	25	2	4.18	17	26
	4	4.04	29	24	3	4.09	14	21	3	4.14	14	24	4	4.19	10	21
	2	4.05	27	23	5	4.10	2	22	3	4.15	15	23	3	4.20	9	22
													3	4.21	28	23
3ème	3	5.01	28	32	4	5.06	33	33	3	5.11	35	32	4	5.16	11	34
	5	5.02	5	31	4	5.07	10	34	5	5.12	41	31	4	5.17	30	30
	4	5.03	35	35	2	5.08	12	35	4	5.13	2	35	2	5.18	13	36
	4	5.04	1	34	3	5.09	16	31	3	5.14	31	34	4	5.19	23	31
	2	5.05	8	33	5	5.10	22	32	3	5.15	20	33	3	5.20	24	32
													3	5.21	26	33
4ème	3	6.01	37	42	4	6.06	29	44	3	6.12	33	42	4	6.17	35	44
	5	6.02	26	41	4	6.07	18	45	5	6.13	18	41	4	6.18	43	45
	4	6.03	24	45	2	6.08	42	46	4	6.14	28	45	2	6.19	49	46
	4	6.04	22	44	3	6.09	25	41	3	6.15	32	44	4	6.20	32	41
	2	6.05	14	43	3	6.10	34	42	3	6.16	23	43	3	6.21	36	42
					2	6.11	35	43					3	6.22	34	43
5ème	3	7.01	23	52	4	7.06	39	54	3	7.12	1	52	4	7.17	2	54
	5	7.02	9	51	4	7.07	26	55	5	7.13	37	51	4	7.18	20	55
	4	7.03	32	55	2	7.08	6	56	4	7.14	5	55	2	7.19	48	56
	4	7.04	30	54	3	7.09	17	51	3	7.15	7	54	4	7.20	18	51
	2	7.05	11	53	3	7.10	19	52	3	7.16	3	53	3	7.21	44	52
					2	7.11	23	53					3	7.22	40	53
6ème	3	8.01	38	62	4	8.06	44	64	3	8.12	36	62	4	8.17	41	64
	5	8.02	19	61	4	8.07	45	65	5	8.13	39	61	4	8.18	27	65
	4	8.03	21	65	2	8.08	40	60	4	8.14	6	65	2	8.19	31	66
	4	8.04	13	64	3	8.09	43	61	3	8.15	21	64	4	8.20	46	61
	2	8.05	25	63	3	8.10	36	62	3	8.16	19	63	3	8.21	25	62
					2	8.11	8	63					3	8.22	3	63
7ème	3	9.01	3	72	4	9.06	9	74	3	9.12	12	72	4	9.17	47	74
	5	9.02	34	71	4	9.07	21	75	6	9.13	9	71	4	9.18	19	75
	4	9.03	7	75	2	9.08	41	76	3	9.14	13	75	2	9.19	39	76
	4	9.04	18	74	3	9.09	46	71	3	9.15	25	74	4	9.20	45	71
	2	9.05	10	73	3	9.10	28	72	3	9.16	10	73	3	9.21	38	72
					2	9.11	31	73					3	9.22	16	73
sous- sol	local concierge n°				47											
	cave partie commune								7				40			

RELEVÉ DES LOCAUX

Attribution des caves

Avenue Eugène-LANCE

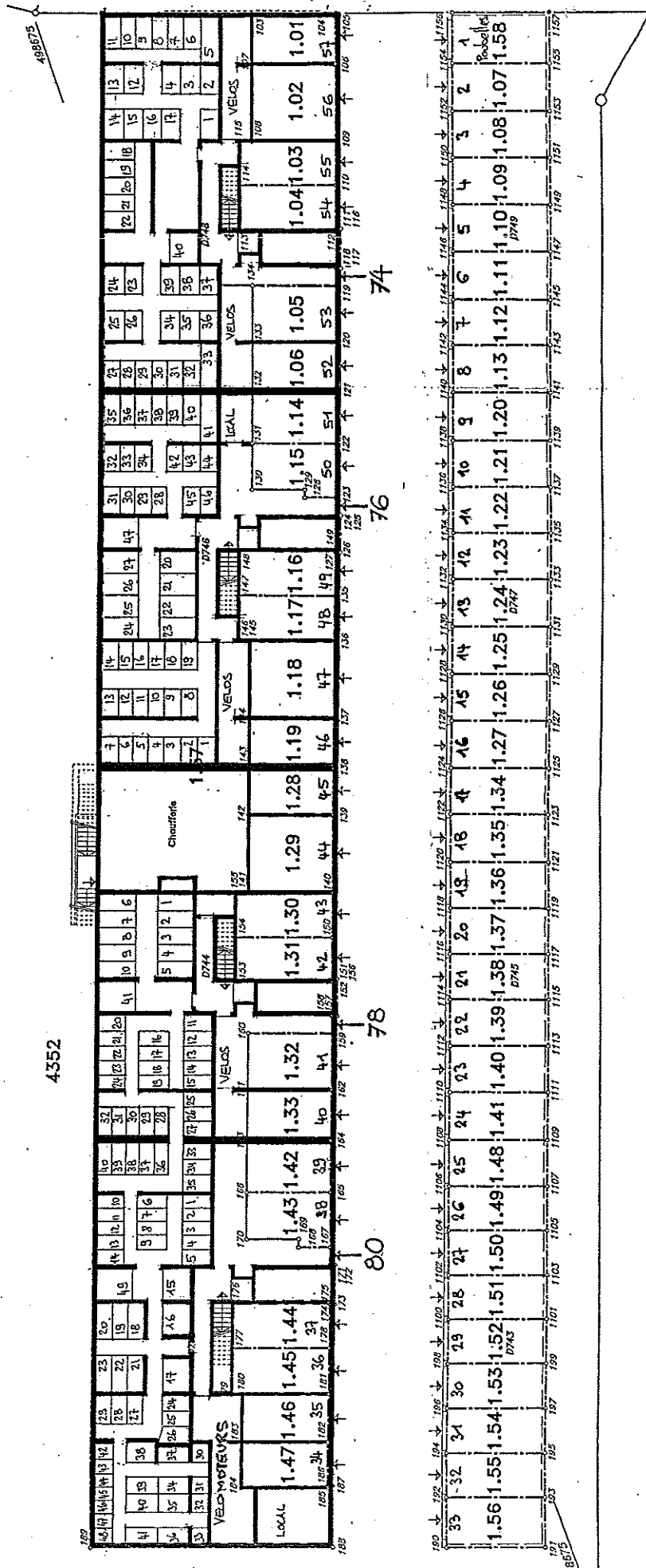


TABLE DES MATIERES

Pages

Chapitre I : Régime et but

Art. 1	:	Régime	1
Art. 2	:	But	1

Chapitre II : Objet et limites

Art. 3	:	Définition	1
Art. 4	:	Parties privées	2
Art. 5	:	Parties communes	2

Chapitre III : Droits et obligations des copropriétaires

A. Parties privées 3

Art. 6	:	Utilisation	3
Art. 7	:	Aménagement	4
Art. 8	:	Entretien et réparation	4
Art. 9	:	Accès nécessaire aux parties privées	5
Art. 10	:	Destination	5
Art. 11	:	Comportement des copropriétaires	5
Art. 12	:	Aliénation	5
Art. 13	:	Constitution de gages	5
Art. 14	:	Location	6
Art. 15	:	Responsabilité	6

B. Parties communes 6

Art. 16	:	Utilisation	6
Art. 17	:	Devoir d'information	6

Chapitre IV : Services communs

Art. 18	:	Conciergerie	6
---------	---	--------------	---

Chapitre V : Charges et frais communs

Art. 19	:	Définition	7
Art. 20	:	Répartition	7
Art. 21	:	Paie ment	7
Art. 22	:	Fonds de rénovation	8

**ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES
MAJORITES PREVUES PAR LE REGLEMENT**

Majorité simple (art. 36)	Majorité double (art. 37)	Unanimité (art. 38)
<p>Réfection des parties extérieures des parties privées (art. 6. al. 1, lettres f et g et al. 3)</p> <p>Contribution du fonds de rénovation (art. 22 al. 2)</p> <p>Utilisation des ressources du fonds (art. 22 al. 3)</p> <p>Mode de vote (art. 35 al. 5)</p> <p>Art. 36</p> <p>Décision relative à l'usage d'une nouvelle installation par un copropriétaire n'ayant pas contribué aux frais (art. 38 al. 3)</p> <p>Nomination et révocation de l'Administrateur (art. 39 al. 1 et 4)</p>	<p>Modification des parts de copropriété (avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées) (art. 3 al. 2)</p> <p>Changement d'affectation des parties privées (art. 10 al. 2)</p> <p>Répartition du supplément de charges en découlant (art. 10 al. 3)</p> <p>Modification de la clé de répartition des frais afférents au chauffage (art. 25, al.1)</p> <p>Art. 37</p> <p>Travaux de construction de l'art. 38 lettre a dans le cas où le droit d'usage et de jouissance du copropriétaire opposant n'est pas entravé durablement de ce fait et si les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais (art. 38 al. 2)</p> <p>Exclusion d'un copropriétaire (art. 46 al. 1) (sans les voix du défendeur)</p> <p>Reconstruction si le bâtiment est détruit dans une proportion inférieure à la moitié de sa valeur ou si les frais de reconstruction sont couverts à raison de plus des deux tiers (art. 48 al. 3)</p> <p>Modification du Règlement (art. 50 al. 1)</p>	<p>Changement d'affectation des parties communes (art. 10 al. 4)</p> <p>Art. 38</p> <p>Radiation au Registre foncier du régime de la propriété par étages (art. 47 al. 2)</p>

Chapitre VI : Chauffage et climatisation

Art. 23	:	Définitions générales	8
Art. 24	:	Fonctionnement	8
Art. 25	:	Répartition des frais et paiement	8

Chapitre VII : Assurances

Art. 26	:	Principe	9
Art. 27	:	Responsabilité civile	9
Art. 28	:	Aggravation du risque ou augmentation de la valeur	9

Chapitre VIII : Organisation

Art. 29	:	Organisation	9
---------	---	--------------	---

A. L'Assemblée des copropriétaires	10
---	----

Art. 30	:	Compétences	10
Art. 31	:	Généralités	10
Art. 32	:	Convocation	10
Art. 33	:	Déroulement	10
Art. 34	:	Quorum	10
Art. 35	:	Exercice du droit de vote	11
Art. 36	:	Décisions prises à la majorité simple	11
Art. 37	:	Décisions prises à la majorité double	12
Art. 38	:	Décisions prises à l'unanimité	12

B. L'Administrateur	13
----------------------------	----

Art. 39	:	Nomination et révocation	13
Art. 40	:	Attributions	13
Art. 41	:	Représentation et notification	14

C. L'Organe de contrôle	14
--------------------------------	----

Art. 42	:	Désignation et attribution	14
---------	---	----------------------------	----

D. Le Conseil de copropriété	15
-------------------------------------	----

Art. 43	:	Nomination	15
Art. 44	:	Attributions	15

Chapitre IX : Exclusion de la communauté

Art. 45	:	Principe et motifs	15
Art. 46	:	Procédure	16

Chapitre X : Fin du régime de copropriété

Art. 47	:	Principe	16
Art. 48	:	Destruction du bâtiment	16

Chapitre XI : Dispositions générales et finales

Art. 49	:	Logement familial	16
Art. 50	:	Modification du présent règlement	17
Art. 51	:	Exercice des droits civils	17
Art. 52	:	Election de for et de domicile	17
Art. 53	:	Droit subsidiaire	17

Stipulations particulières et dérogations 18

Tableau des majorités 19

Table des matières 20
