

C O P R O P R I E T E A V E N U E L U S E R N A 9

IMMEUBLE : 9, avenue de Luserna, 1203 Genève

Parcelle No 3009, feuille 30, de la Commune de Genève

RÈGLEMENT D'ADMINISTRATION et D'UTILISATION

La description complète de l'immeuble figure dans
le cahier de répartition des locaux établi par le
bureau technique STOUCKY, BUFFET et SPINUCCI, Géo-
mètres Officiels et est inscrit au Registre Foncier.

Chapitre premier

Principe et but

Article premier Principe

L'immeuble désigné en tête du présent règlement est soumis au régime de la propriété par étages, selon les articles 712a) et suivants du CCS.

Chaque part de copropriété comporte un droit exclusif de jouissance et d'administration sur un appartement ou un local indépendant.

Ce droit est reconnu soit aux copropriétaires comme tels, soit aux actionnaires de la Société es qualité.

Le terme "copropriétaire" dans le présent règlement s'applique donc indifféremment aux uns et aux autres.

Les appartements et locaux sont délimités conformément aux plans et cahier de répartition annexés à l'acte constitutif et selon le présent règlement.

Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et sur décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité simple définie à l'article 30. alinéa 1.

Article 2 But

Le présent règlement a pour but de fixer les règles relatives à l'administration et à l'utilisation de l'immeuble. Ce règlement de même que les décisions de l'assemblée des copropriétaires est obligatoire pour tous les copropriétaires dans la mesure cependant où ils ne sont pas incompatibles avec les statuts de la Société ou la qualité d'actionnaire de celle-ci.

Chapitre II

Objet et limites des parts de copropriété

Article 3 Droit exclusif

Le droit exclusif de chaque copropriétaire porte sur tous les éléments de construction de ses locaux déterminés par le cahier de répartition cadastral inscrit au Registre Foncier et le tableau de répartition statutaire déposé au Registre du Commerce, qui peuvent être supprimés ou modifiés sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect tant intérieurs qu'extérieurs du bâtiment ni limiter les droits identiques des autres copropriétaires.

Tout ce qui se trouve à l'intérieur d'une part de copropriété (appartement ou local) et dont l'usage lui est réservé est l'objet d'un droit exclusif, notamment :

- a) les revêtements du sol ainsi que les lambourdes, chapes et isolations;
- b) les plafonds;
- c) les cloisons et autres séparations, à l'exclusion des murs de façade, des murs porteurs qui traversent les parts de copropriété et des murs de séparation des parts;
- d) les revêtements et doublages des murs, des cloisons et autres séparations;
- e) les portes palières et les menuiseries intérieures des appartements ou locaux indépendants;
- f) les fenêtres, les portes-fenêtres, les stores, les volets, les garde-corps et les barres d'appui;
- g) les revêtements du sol posés sur la chape de protection de l'étanchéité des loggias et des terrasses de l'étage en attique qui font l'objet d'un droit exclusif, ainsi que tous leurs accessoires;
- h) les tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature, affectés à l'usage exclusif des parts de copropriété depuis et y compris leur raccordement aux canalisations communes;
- i) les cheminées et leurs conduits de fumée réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété;
- k) les installations sanitaires et de cuisine;
- l) les radiateurs et les appareils diffuseurs d'air.

Article 4
Parties
communes

Les parties communes comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif des parts de copropriété.

Sans que l'énumération en soit limitative, les parties communes consistent principalement en :

- a) la totalité du bien-fonds, ses clôtures, plantations et aménagements extérieurs ;
- b) les fondations, les murs de façade et leurs accessoires, ainsi que les murs porteurs et les murs de séparation des parts ;
- c) le gros-œuvre des planchers tel que dalles, poutres ;
- d) le gros-œuvre de la toiture, de la superstructure et des balcons ainsi que leur étanchéité y compris la chape de protection, mais à l'exclusion des revêtements ;
- e) le gros-œuvre du garage collectif, y compris son étanchéité ;
- f) les entrées et couloirs du bâtiment, les escaliers, cages d'escaliers et les paliers des étages ;
- g) les locaux, courettes, gaines et canaux de ventilation qui ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété ;
- h) les installations et conduits assurant le chauffage et la production d'eau chaude de l'ensemble du bâtiment ;
- i) les tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis et y compris leur raccordement au réseau public, à l'exception de ceux réservés à l'usage exclusif des parts de copropriété ;
- j) l'ascenseur, sa cage et ses accessoires ;
- k) les installations des vide-ordures et les locaux réservés à leur usage, les garages à vélos et à poussettes, les buanderies, les compteurs et antennes collectifs de toute nature à l'exception de ceux réservés à l'usage exclusif des parts de copropriété et de ceux qui appartiennent à des tiers, les locaux des Services industriels, les installations électriques, la ferblanterie, la serrurerie, la menuiserie, la vitrerie, les boîtes aux lettres et les autres équipements et accessoires des parties communes ;
- l) le logement du concierge et ses annexes.

Chapitre III

Droits et obligations des copropriétaires pour l'utilisation de l'immeuble

A. Droits et obligations des copropriétaires relatifs à leurs parts de copropriété

Article 5
Acte
de disposition

Chaque copropriétaire peut en tout temps et librement aliéner sa part de copropriété, la grever d'un droit réel restreint (gage, servitude) ou la louer. En cas de vente d'une part de copropriété à un tiers, les autres copropriétaires n'ont pas un droit de préemption légal.

Le copropriétaire qui aliène sa part de copropriété, la loue, la grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur ou la gérance par lettre recommandée dans les dix jours dès la signature du contrat.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions communes des trois dernières années et de l'année en cours.

Article 6
Principe général
de jouissance

Chaque copropriétaire est libre d'utiliser ses locaux comme il l'entend, 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. Il s'engage en particulier à se conformer aux dispositions fédérales de la protection civile relatives à la mise à disposition des caves situées au niveau des abris.

Article 7
Restriction
à la jouissance

Il est interdit au copropriétaire d'user de ses locaux ou de les modifier de telle manière que les parties communes du bâtiment risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur et intérieur du bâtiment en pâtisse ou encore que les autres copropriétaires soient gênés ou lésés dans leurs droits.

Article 8
Aménagement
des locaux

Sous les réserves énoncées à l'article 6 du présent règlement, chaque copropriétaire aménage librement ses locaux.

Si un copropriétaire désire modifier la distribution intérieure de ses locaux, il ne peut entreprendre ces travaux que sous sa propre responsabilité et avec l'accord préalable de l'administrateur ou de la gérance qui pourra être refusé si les travaux projetés risquent d'endommager les parties communes de l'immeuble. Les modifications ne doivent jamais entraîner une augmentation des charges des autres copropriétaires sans leur accord.

Tout aménagement ou modification de l'aspect extérieur et intérieur de l'immeuble et des portes palières, notamment par des enseignes et des inscriptions, devra être préalablement autorisé par l'administrateur ou la gérance.

Article 9
Entretien
des locaux

Chaque copropriétaire est tenu d'entretenir et de réparer ses locaux de manière à assurer la solidité et le bon état du bâtiment ; il assume seul ces frais d'entretien et de réparation.

Article 10
Accès
aux locaux

Chaque copropriétaire doit permettre dans ses locaux, l'étude et l'exécution de toute réparation, modification ou installation que la communauté des copropriétaires ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, y compris les terrasses de l'étage en attique, pour raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure ; à cet effet, il doit en autoriser l'accès librement et sans indemnité.

Article 11
Destination
des locaux

Les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, ainsi que les parties communes, ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés.

Tout changement de destination desdits locaux ou des parties communes devra être préalablement autorisé par une décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1.

Si les nouvelles destinations qui pourraient être autorisées entraînent un supplément de charges pour l'immeuble, l'assemblée des copropriétaires fixe à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1, la répartition de ce supplément entre les copropriétaires intéressés.

Article 12
Responsabilité
pour le fait
de tiers

Chaque copropriétaire est responsable envers la communauté et chacun de ses membres de tout trouble ou dommage causé par des personnes faisant partie de son ménage d'une manière permanente ou occasionnelle, par un locataire ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

B. Droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties communes

Article 13
Principe

Chaque copropriétaire est en droit d'utiliser les parties communes du bâtiment et les installations communes dans la mesure compatible avec le droit identique des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Le copropriétaire doit se conformer aux règles d'utilisation et d'emploi des installations communes telles que chauffage central, appareillage d'eau chaude, ascenseur, buanderie, etc., et doit en user avec soin et attention de manière à ne pas les mettre anormalement à contribution.

Article 14
Atteintes aux
parties
communes

Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur ou la gérance de tous les dommages causés aux parties communes qui viennent à sa connaissance.

Chapitre IV

Services communs

Article 15
Conciergerie

Le concierge et, le cas échéant, les autres personnes affectées au service de l'immeuble sont nommés par l'administrateur ou la gérance qui détermine leurs fonctions et fixe leur rémunération.

Ils exercent leurs fonctions dans l'intérêt des copropriétaires sous les seules directives de l'administrateur ou de la gérance.

Article 16
Chauffage
central
et fourniture
d'eau chaude

a) Conduite

Le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude est de la compétence de l'administrateur ou de la gérance.

b) Répartition

Chaque copropriétaire est tenu d'acquitter la part du coût des services de chauffage général et de fourniture d'eau chaude lui incombant selon la clé de répartition en vigueur. Il doit payer sa part de ces deux services, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise que partiellement ou pas du tout.

c) Paiement

Chaque copropriétaire doit verser dans le courant du premier mois de chaque trimestre les acomptes fixés. L'administrateur ou la gérance fait parvenir à chaque copropriétaire son décompte annuel de chauffage et d'eau chaude 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 ; le solde en sa faveur est porté au crédit de son compte ou lui est remboursé.

Chapitre V

Charges et frais communs

Article 17
Définition

Les charges et frais communs comportent principalement :

- a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant des parties communes ;
- b) les frais d'exploitation des installations communes, ainsi que la consommation d'eau froide de l'immeuble ;
- c) les primes d'assurances couvrant l'ensemble de l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau, bris de glaces des parties communes ou de responsabilité civile ;
- d) le salaire du concierge et, le cas échéant, des autres personnes affectées au service de l'immeuble et les charges y afférentes ;
- e) les frais d'administration et de gérance ;
- f) les contributions de droit public, redevances ou impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires ;
- g) toutes les autres dépenses résultant de travaux effectués sur les parties communes.

Article 18
Répartition

Les charges et frais communs, ainsi que les produits, sont répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leurs parts de copropriété.

Article 19
Paiement

Chaque copropriétaire doit verser dans le courant du premier mois de chaque trimestre les acomptes fixés par l'assemblée des copropriétaires.

L'administrateur ou la gérance 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 ; le solde en sa faveur est porté au crédit de son compte ou lui est remboursé.

Article 20
Fonds
de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation destiné à payer certains travaux d'entretien et de réparation des parties communes.

Ce fonds est alimenté et géré conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires, à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1.

Chapitre VI

Travaux dans les parties communes

Article 21
Travaux
nécessaires

Les travaux d'entretien et de réparation normaux des parties communes, nécessaires au maintien de la valeur et de l'usage de l'immeuble, sont décidés par l'assemblée des copropriétaires à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1.

Les travaux peu importants et tout à fait courants sont du ressort de l'administrateur ou de la gérance.

L'administrateur, la gérance ou chaque copropriétaire peut prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent ou s'aggravant.

Article 22
Travaux utiles

Les travaux de réfection et de transformation des parties communes devant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement ou de son usage, ne peuvent être entrepris que sur décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la double majorité définie à l'article 30, alinéa 2. Chaque copropriétaire est tenu d'acquitter sa part des frais qui résultent de ces décisions.

Si ces travaux doivent avoir pour effet de gêner notablement et durablement un copropriétaire dans l'usage ou la jouissance de sa part de copropriété par rapport à sa destination actuelle, ils ne peuvent pas être exécutés sans son consentement.

Article 23
Travaux
d'embellisse-
ment

Les travaux qui servent exclusivement à embellir l'immeuble, à lui conférer un meilleur aspect ou à lui donner plus de commodité, sans que son rendement économique en soit durablement augmenté, ne peuvent être décidés qu'avec l'accord de tous les copropriétaires.

Ces travaux peuvent néanmoins être décidés à la double majorité définie à l'article 30, alinéa 2, et peuvent être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance 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.

Le copropriétaire qui ne contribue pas à ces frais n'a pas l'usage des installations ainsi créées.

Chapitre VII

Assurances

Article 24
Principe général

Les contrats d'assurances relatifs à l'ensemble de l'immeuble sont conclus par l'administrateur ou la gérance conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires prises à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1.

Chaque copropriétaire est tenu de contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les autres copropriétaires.

Article 25
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, la surprime ou le complément de prime en résultant 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 pour son propre compte.

Article 26
Mobilier

Le copropriétaire a la responsabilité d'assurer lui-même son mobilier.

Chapitre VIII

Assemblée des copropriétaires

Article 27
Convocation

Les copropriétaires sont réunis en assemblée au moins une fois par an, au plus tard six mois après la clôture du dernier exercice.

L'assemblée est convoquée par l'administrateur qui peut la réunir chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Des copropriétaires disposant d'un cinquième au moins de la valeur des parts peuvent aussi requérir l'administrateur de convoquer l'assemblée ; ils doivent le faire par écrit en indiquant les objets à porter à l'ordre du jour. Si l'administrateur ne donne pas suite à cette requête dans un délai de trente jours, la convocation est ordonnée par le juge à la demande des requérants.

L'assemblée se réunit dans le canton de Genève au lieu fixé dans la convocation.

L'assemblée est convoquée dix jours au moins avant la date de la réunion par un avis individuel adressé à chaque copropriétaire sous pli recommandé à la dernière adresse indiquée par lui ; les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés ainsi à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une autre assemblée ; il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

La totalité des copropriétaires peut, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée 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 du ressort de l'assemblée des copropriétaires.

Si des propositions de modification du présent règlement sont faites, l'assemblée doit être convoquée trente jours au moins avant la date de la réunion ; ces propositions doivent être jointes à la convocation.

Article 28
Quorum
de présence

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, une seconde assemblée est convoquée ; elle peut se tenir au plus tôt dix 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 n'atteint pas le quorum, l'administrateur, ainsi que chaque copropriétaire, peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

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

Article 29
Exercice
du droit de vote

Chaque copropriétaire dispose aux assemblées d'autant de voix qu'il possède de centièmes ou de millièmes avec leurs fractions et, en outre, lorsqu'une double majorité est requise, d'une seule voix quel que soit le nombre de ses parts.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires ou usufruitières en commun d'une part de copropriété, elles ne peuvent exprimer qu'un seul vote pour l'ensemble des voix de cette part de copropriété.

En cas d'existence d'un usufruit sur une part de copropriété, l'usufruitier et le copropriétaire s'entendent sur l'exercice du droit de vote, sinon l'usufruitier vote sur toutes les questions administratives, exception faite pour les travaux utiles ou d'embellissement.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un tiers muni d'une procuration portant sa signature, dont l'administrateur a le droit d'exiger la légalisation.

En général, le scrutin a lieu à main levée, sauf si l'assemblée des copropriétaires en décide autrement à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1.

Article 30
Majorités
requises

a) Majorité simple

L'assemblée des copropriétaires prend ses décisions et procède aux élections à la majorité des voix exprimées, qu'elles soient présentes ou représentées, sauf dans le cas où le présent règlement ou la loi en dispose autrement. Les abstentions et les bulletins nuls n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul des voix exprimées.

b) Double majorité

Dans le cas où une double majorité est prévue, les décisions sont prises à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

Article 31
Présidence et
procès-verbal

En règle générale, l'administrateur préside l'assemblée des copropriétaires, à moins que cette dernière n'en décide autrement à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1.

Le président désigne le secrétaire et les scrutateurs.

Le secrétaire rédige le procès-verbal qui mentionne les décisions et les élections, de même que les mentions dont les copropriétaires demandent l'inscription au procès-verbal. Ce dernier est signé par le président et le secrétaire et est adressé à tous les copropriétaires par les soins de l'administrateur.

Article 32
Compétences

L'assemblée des copropriétaires a notamment les compétences suivantes :

- a) modifier le règlement de copropriété ;
- b) nommer et révoquer l'administrateur, fixer sa rétribution ;
- c) désigner, le cas échéant, parmi les copropriétaires, un comité auquel elle peut confier certaines tâches, notamment celle de conseiller l'administrateur ;
- d) confier, le cas échéant, la gérance de l'immeuble à un bureau spécialisé (nommé « la gérance » dans le présent règlement) ;
- e) approuver les comptes de l'exercice écoulé et donner décharge de sa gestion à l'administrateur ;
- f) déterminer les ressources du fonds de rénovation ainsi que décider le placement et l'utilisation de ce fonds ;
- g) décider les travaux relatifs aux parties communes de l'immeuble ;
- h) décider la location éventuelle de certaines parties communes ;
- i) approuver le budget de l'exercice en cours et les acomptes provisionnels.

Chapitre IX
Administrateur

Article 33
Nomination et
révocation

L'administrateur est nommé pour la durée s'écoulant entre deux assemblées générales qui statuent sur les comptes annuels ; il est choisi ou non parmi les copropriétaires.

A défaut de nomination par l'assemblée, chaque copropriétaire peut demander au juge de nommer un administrateur.

L'administrateur nommé par l'assemblée peut être révoqué en tout temps, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Si, malgré de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, chacun des copropriétaires peut demander 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 34
Attributions

L'administrateur, en collaboration, le cas échéant, avec la gérance, administre l'immeuble conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires et aux dispositions du présent règlement.

Il a notamment les attributions suivantes :

- a) veiller à la conservation de l'immeuble en faisant exécuter les travaux peu importants et tout à fait courants et en prenant toutes les mesures urgentes requises 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 services généraux qui existent dans le bâtiment, tels que le chauffage, l'eau chaude, l'éclairage, les ascenseurs ;
- d) faire observer le présent règlement et tous autres éventuels ; faire mentionner au Registre Foncier les modifications du règlement ;
- e) nommer le concierge et, le cas échéant, les autres personnes affectées au service de l'immeuble ; déterminer leurs fonctions et fixer leur rémunération ;
- f) représenter la communauté des copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune, notamment dans les litiges judiciaires ;
- g) convoquer l'assemblée des copropriétaires ;
- h) présenter à l'assemblée des copropriétaires le rapport de gestion, les comptes de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice en cours ;
- i) encaisser les charges dues par les copropriétaires et procéder au règlement des frais ;

- j) requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire défaillant en cas de non paiement des charges et exercer le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire, pour garantir la communauté des copropriétaires ;
- k) tenir la comptabilité ou la faire tenir par un bureau spécialisé ;
- l) conclure les contrats d'assurances relatifs à l'ensemble de l'immeuble ;
- m) conclure les contrats de location éventuels de certaines parties communes.

Chapitre X

Exclusion de la communauté

Article 35 Principe

Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de sa part de copropriété ou dont il répond que l'on ne peut exiger d'eux 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 à l'exécution, dans ses locaux, de travaux décidés par l'assemblée des copropriétaires ;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations non autorisées par l'assemblée des copropriétaires qui se révèlent nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires, et lorsqu'il s'oppose à la remise en état des lieux ou encore refuse de réparer le dommage ;
- 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 ordres réitérés 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 36 Procédure

Une autorisation votée à la double majorité définie à l'article 30, alinéa 2, 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, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables, à l'exclusion de celles qui régissent 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, s'il s'agit de droits réels ou de droits personnels annotés au Registre Foncier.

Chapitre XI

Fin du régime de copropriété

Article 37 Principe général

La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds ou l'extinction du droit de superficie et la radiation de l'inscription 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 entre ses mains toutes les parts, sous réserve du consentement des personnes ayant sur les parts des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble entier.

Article 38
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'assurances 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 30, alinéa 2.

Chapitre XII

Dispositions générales et finales

Article 39
Modification
du présent
règlement

La modification du présent règlement est du ressort de l'assemblée des copropriétaires, convoquée conformément à l'article 27, alinéa 8 et qui prend ses décisions à la double majorité définie à l'article 30, alinéa 2.

Article 40
Mention au
Registre Foncier

Le présent règlement ainsi que toutes ses modifications ultérieures seront mentionnés au Registre Foncier de Genève.

L'administrateur ou la gérance a qualité pour en faire la réquisition.

Article 41
Subrogation des
ayants cause
et acquéreurs

Le présent règlement ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires ou du juge sont opposables à tout ayant cause d'un copropriétaire ou à l'acquéreur d'un droit réel limité sur une part de copropriété.

Tout copropriétaire doit donner connaissance à l'acquéreur de sa part de copropriété ou d'un droit réel sur celle-ci, des dispositions du règlement qui ne seraient pas encore mentionnées au Registre Foncier ainsi que des décisions de l'assemblée des copropriétaires ou du juge pouvant entraîner des obligations à sa charge ; il répond personnellement et exclusivement vis-à-vis de l'acquéreur du dommage qui pourrait résulter pour ce dernier de l'inobservation de cette prescription.

Article 42
Exercice des
droits civils
par la
communauté

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, poursuivie ou être poursuivie au lieu de situation de l'immeuble.

Elle est représentée par son administrateur.

Article 43
Election de for
et de domicile

Quel que soit leur domicile présent ou futur, les copropriétaires déclarent, tant pour eux-mêmes que pour leur 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 notamment en matière de poursuite à Genève, à la dernière adresse communiquée à l'administrateur ou à la gérance.

Article 44
Droit subsidiaire

En l'absence de dispositions spéciales de la loi ou du présent règlement, les prescriptions légales relatives aux organes de l'association (article 60 et suivants du Code civil suisse) et notamment le droit de contester les décisions de l'assemblée générale sont applicables par analogie. En outre, les dispositions du Code civil suisse et du Code fédéral des obligations s'appliquent dans toute la mesure où le présent règlement n'en dispose pas autrement.

Article 45
Absence

En cas d'absence prolongée, tout copropriétaire ou occupant à un titre quelconque d'une part de copropriété doit laisser les clefs de ses locaux à une personne résidant à Genève et désignée à l'administrateur ou à la gérance.

Cette personne est autorisée à utiliser ces clefs durant l'absence de l'intéressé, mais en cas de nécessité seulement.

Majorité simple (art. 30, alinéa 1)	Double majorité (art. 30, alinéa 2)
<ul style="list-style-type: none"> — Modification des parts (avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées) (art. 1) — Changement de destination de locaux faisant l'objet d'un droit exclusif ou des parties communes (art. 11) — Répartition entre les copropriétaires intéressés du supplément de charges résultant, pour l'immeuble, d'un changement de destination de locaux faisant l'objet d'un droit exclusif ou de parties communes (art. 11) — Détermination des ressources du fonds de rénovation et décision sur le placement et l'utilisation du fonds (art. 20 et 32 f) — Travaux nécessaires (art. 21) — Décisions sur la conclusion des contrats d'assurances relatifs à l'ensemble de l'immeuble (art. 24) — Décisions d'adopter un autre mode de scrutin que le scrutin à main levée (art. 29) — Désignation d'un président de l'assemblée générale autre que l'administrateur (art. 31) 	<ul style="list-style-type: none"> — Travaux utiles (art. 22) — Travaux d'embellissement (art. 23) — Autorisation d'intenter l'action en exclusion d'un copropriétaire (art. 36) (sans tenir compte des voix du défendeur) — Reconstruction du bâtiment (art. 38) — Modification du Règlement d'administration et d'utilisation (art. 39)

TABLE DES MATIÈRES

Pages

Descriptif	—
Chapitre I : Principe et but	
Art. 1 : Principe	1
Art. 2 : But	1
Chapitre II : Objet et limites des parts de copropriété	
Art. 3 : Droit exclusif	1
Art. 4 : Parties communes	2
Chapitre III : Droits et obligations des copropriétaires pour l'utilisation de l'immeuble	
A. Droits et obligations des copropriétaires relatifs à leurs parts de copropriété	
Art. 5 : Acte de disposition	2
Art. 6 : Principe général de jouissance	2
Art. 7 : Restriction à la jouissance	2
Art. 8 : Aménagement des locaux	2
Art. 9 : Entretien des locaux	3
Art. 10 : Accès aux locaux	3
Art. 11 : Destination des locaux	3
Art. 12 : Responsabilité pour le fait de tiers	3
B. Droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties communes	
Art. 13 : Principe	3
Art. 14 : Atteintes aux parties communes	3
Chapitre IV : Services communs	
Art. 15 : Conciergerie	3
Art. 16 : Chauffage central et fourniture d'eau chaude	3
Chapitre V : Charges et frais communs	
Art. 17 : Définition	4
Art. 18 : Répartition	4
Art. 19 : Paiement	4
Art. 20 : Fonds de rénovation	4
Chapitre VI : Travaux dans les parties communes	
Art. 21 : Travaux nécessaires	4
Art. 22 : Travaux utiles	5
Art. 23 : Travaux d'embellissement	5
Chapitre VII : Assurances	
Art. 24 : Principe général	5
Art. 25 : Aggravation du risque ou augmentation de la valeur	5
Art. 26 : Mobilier	5
Chapitre VIII : Assemblée des copropriétaires	
Art. 27 : Convocation	5
Art. 28 : Quorum de présence	6
Art. 29 : Exercice du droit de vote	6
Art. 30 : Majorités requises	6
Art. 31 : Présidence et procès-verbal	6
Art. 32 : Compétences	7
Chapitre IX : Administrateur	
Art. 33 : Nomination et révocation	7
Art. 34 : Attributions	7