

(pour l'établissement d'expédition, copies ou extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES

TAXE

Reglement de copropriété
EROS III 31.10.1990
SETE

430

DÉPÔT

DATE

SALAIRES

23873

7 DEC. 1990
7 DEC. 1990
1990
4093
N°

50

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration
et inscrire les renvois à la suite du texte

PUBLICATION

5-22 du
5, 6, 7, 34,
1350 du
35, 36, 37,
2, 75, 76
546 du
10, 11

REGLEMENT DE COPROPRIETE**"EROS III"**

JLC/CL/L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

Et le trente et un octobre

PARDEVANT Maître Henri VIDAL notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Yvan BONGENDRE, Jean BRETON, Henri VIDAL et Philippe BONGENDRE, notaires associés", titulaire d'un Office notarial à SETE (Hérault) soussigné.

A COMPARU :

Monsieur Alain TABONI, Administrateur de Sociétés, demeurant à SETE, 1 rue du 4 septembre.

Agissant au nom pour le compte de :

LA SOCIETE "TABONI IMMOBILIER", Société Anonyme au capital de 250.000 Francs dont le siège social est à SETE, 21, Quai Vauban.

Constituée aux termes de ses statuts établis par acte sous signatures privées date à SETE du 14 Décembre 1988, enregistré à SETE, le 18 Décembre suivant, bordereau 533 N° 9.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SETE, sous le N° B 349 189 944.

En sa qualité de Président Directeur Général de ladite Société, et spécialement habilité à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, tenu le 14 Décembre 1988, et dont une copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée à un acte aux présentes minutes en date du 29 Décembre 1988.

LEQUEL, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

Monsieur TABONI, en qualité, préalablement à l'établissement du cahier des charges contenant règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dénommé "EROS III" actuellement en cours de construction sur un terrain sis sur le territoire de la Commune de SETE (Hérault), figurant au plan cadastral rénové de cette commune, Quai Vauban sans numéro, section AI sous le N° 328, pour une contenance de trois ares trente trois centiares, N° 329 pour une contenance de trois ares trente trois centiares, N° 330 pour une contenance d'un are quatre vingt quatre centiares, N° 331 pour une contenance d'un are quarante neuf centiares et N° 332 pour une contenance de trois ares trente trois centiares, soit une superficie totale de TREIZE ares TRENTE DEUX centiares.

A exposé ce qui suit :

I- Acquisition du terrain :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient en propre à la SA TABONI

LEMENT
PUBLIÉ AU
JURÉQUES

ou des
système
judiciaires
qui ne sont

principa
des d'habitat
en les notes
réglement

IMMOBILIER comparante aux présentes, savoir :

- les constructions pour les faire édifier.
- le terrain pour l'avoir acquis savoir :

De LA SOCIÉTÉ FRANÇAISE DES HABITATIONS ÉCONOMIQUES (S.F.H.E.) Société anonyme d'I.L.M. au capital de six cent soixante trois mille sept cents francs, dont le siège social est à PARIS 9^e, 63 rue de la Victoire, immatriculée au registre du commerce de PARIS, sous le n° B 642 016 703.

Suivant contrat de vente reçu par le notaire soussigné le 17 Janvier 1990 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 2 mars 1990 volume 1990 P n° 2743.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de un SIX MILLIONS DEUX CENT QUINZE MILLE FRANCS (6 215 000 FRF) TOUTES TAXES COMPRISES, payé comptant à concurrence de CINQ CENT MILLE FRANCS (500.000 FRF).

Quant au solde soit la somme de CINQ MILLIONS SEPT CENT QUINZE MILLE FRANCS (5 715 000 FRF), l'acquéreur s'est engagé à le payer au vendeur savoir :

- à concurrence de UN MILLION QUATRE CENT MILLE FRANCS (1 400 000 FRF), le 30 Avril 1990, sans intérêt,

- et à concurrence de QUATRE MILLIONS TROIS CENT QUINZE MILLE FRANCS (4 315 000 FRF), le 30 Septembre 1990, avec intérêts pour cette dernière somme, au taux de base bancaire, calculés à compter du 30 Avril 1990.

Aux termes dudit acte la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPÉENNE, dont le siège social est à PARIS (5^e) 21 rue Claude Bernard, s'est portée caution bancaire de l'acquéreur à concurrence du solde du prix soit pour 5 715 000 Francs et le vendeur a dispensé le Notaire soussigné de prendre inscription de privilège de vendeur pour sûreté du paiement du solde du prix.

Audit acte la société venderesse a déclaré qu'elle était une société anonyme ayant son siège social en France.

Qu'elle n'était en contravention avec aucune dispositions légales régissant les sociétés.

Qu'il n'existait du chef de la société aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des immeubles vendus et que ceux ci sont libres de tout privilège hypothèque et autres sûretés réelles.

ORIGINE ANTERIEURE

Le bien ci-dessus désigné appartenait en propre à la SOCIÉTÉ FRANÇAISE DES HABITATIONS ÉCONOMIQUES, pour l'avoir acquis de :

La Société "GRAND CANAL", Société à responsabilité limitée au capital de 90 000 francs ayant son siège social à SETE, 56, Quai de Bosc.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 14 Août 1987, publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 2 Octobre 1987 volume 536 N° 902.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal TVA comprise de TROIS MILLIONS SEPT CENT DIX HUIT MILLE DEUX CENT VINGT CINQ FRANCS, payé comptant et quittancé à concurrence de 2 335 421 francs, et le solde soit la somme de 1 382 804 a été stipulé payable le 30 Avril 1990 avec indexation sur la variation du BT O!.

Plus antérieurement encore

Le bien appartenait en propre à la SARL GRAND CANAL pour l'avoir acquis avec d'autres de :

La Société Anonyme FERNOD RICARD, Société au capital de 433 056 720 FRANCS ayant son siège social à PARIS, 142, Boulevard Haussmann.

Suivant contrat de vente reçu aux présentes minutes par acte en date du 1er Décembre 1980 publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 19 Décembre suivant, volume 463 N° 536.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de

A CAS
MS A LA
QUE ENSE
VUE

1. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

2. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

3. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

4. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

5. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

6. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

7. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

8. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

9. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

10. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

11. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

12. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

13. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

14. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

15. hypot
sées en
de bureau

• L'ég
• L'ég
• L'ég

QUATRE MILLIONS NEUF CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de UN MILLION DE FRANCS. Le solde, soit la somme de TROIS MILLIONS NEUF CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS A été stipulé payable en quatre termes et payé depuis ainsi déclaré.

Audit acte, le vendeur a fait les déclarations d'usage d'état civil et de capacité et déclaré notamment que le bien vendu est libre de tout privilège spécial immobilier, de saisie, et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale

Il n'est pas fait ici plus ample relation de l'origine de propriété du bien vendu à la requête des parties qui déclare se référer en tant que de besoin aux actes dont l'analyse précède

II - Rappel des CONDITIONS PARTICULIERES contenues dans l'acte du 14 Août 1987 ci-après littéralement ramenées

"En outre la présente vente est consentie et acceptée moyennant les "charges et "conditions particulières ci-après:

"L'acquéreur devra acquitter les taxes afférentes au permis de "construire (Taxe locale d'équipement, espaces verts, additionnelles etc...).

"Il devra aménager les couloirs de secours permettant l'accès direct au "parking qual Vauban, ce en application de la réglementation en vigueur en "matière d'incendie tel que prévu dans les plans d'aménagement du rez de "chaussée correspondant au permis de construire obtenu. "

"Si l'acquéreur, par permis de construire modificatif ou pour toute "autre raison dégageait en regard de la réglementation en vigueur des besoins en "place de stationnement au delà des 91 places administrativement affectées et "prises sur l'ensemble des parkings limitrophes des parcelles vendues, il déclare "prendre à sa charge les taxes qui pourraient être réclamées par l'administration "à ce sujet."

"Il est enfin stipulé que l'immeuble à édifier sur la parcelle cadastrée "section AI n° 328 ne pourra avoir une profondeur supérieure à quinze mètres de "manière à ne pas obstruer les fenêtres de la résidence "LE MAJEUR" il est créé au "profit de la parcelle cadastrée section AI n° 327 (fonds dominant) et à la charge "de la parcelle cadastrée section AI n° 328 (fonds servant) une servitude de vues "droits et obliques résultant de la création des fenêtres dont il a été question "ci-dessus. L'origine de propriété de la parcelle cadastrée section AI n° 327 est la "même que celle de la parcelle cadastrée section AI n° 328."

III- Permis de construire :

Par arrêté en date du 28 mai 1990, sous le N° 034.301.90.7.1268 délivré au nom de la S.A TABONI IMMOBILIER - EROS III.

Monsieur le Maire de la Ville de SETE a autorisé l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation devant comprendre QUATRE VINGT SEIZE (96) logements.

Ce permis de construire a été autorisé sous les conditions particulières suivantes :

"Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande sus-visée"

"Le pétitionnaire est redevable d'une participation pour raccordement au réseau d'égout d'un montant de 171 700 Francs (1700 Frs x 101). Cette participation sera acquittée au fur et à mesure de la mise hors d'eau des trois trames du bâtiment".

"Il sera impérativement tenu compte de l'avis du Service Incendie".

"L'aménagement du trottoir au droit de la propriété sera à la charge du constructeur".

Une ampliation de cet arrêté et de ses pièces annexes feront l'objet d'un acte de dépôt au rang des présentes minutes en suite des présentes.

CECI EXPOSE, les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

chapitre Ier Objet du règlement

Article 1er

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret n°67-223 du 17 mars 1967 de la loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985 dans le but :

1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;

2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°/ De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°/ D'organiser l'administration de l'immeuble ;

5°/ De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires, pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

chapitre II Désignation et division de l'immeuble

I. Désignation

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble à construire sur un terrain sis sur le territoire de la Commune de **SETE** (Hérault), figurant au plan cadastral rénové de cette commune, **Quai Vauban sans numéro, section AI** sous le N° **328** pour une contenance de trois ares trente trois centiares, N° **329** pour une contenance de trois ares trente trois centiares, N° **330** pour une contenance d'un are quatre vingt quatre centiares, N° **331** pour une contenance d'un are quarante neuf centiares et N° **332** pour une contenance de trois ares trente trois centiares, soit une superficie totale de **TREIZE ares TRENTE DEUX centiares**.

Cet ensemble comportera trois Bâtiments **A, B et C** et sera dénommé **"EROS III"**.

Le comparant déclare que la construction dudit ensemble immobilier sera réalisée en trois tranches, dont la première ne portera que sur la construction du **Bâtiment A**.

En conséquence, le présent cahier des charges contenant règlement de copropriété régira l'ensemble de la résidence qui sera dénommée **"EROS III"** mais il sera établi par le présent acte que l'état descriptif de cette première tranche.

La **SA TABONI IMMOBILIER** procédera ultérieurement à l'établissement d'un état descriptif complémentaire aux termes duquel, le lot N° **QUARANTE SEPT (47)** et après créé sera supprimé purement et simplement et

remplacé par autant de nouveaux lots que de locaux distincts à créer dans les Batiment B et C avec répartition entre ces divers lots des SOIXANTE MILLE CINQ CENT TREIZE/CENT MILLIEMES (60.513/100.000^e) momentanément affectés audit lot QUARANTE SEPT.

Il demeure stipulé que le propriétaire du lot N° QUARANTE SEPT (47) et éventuellement tous acquéreurs de ce lot cédé en totalité ou partiellement auxquels le bénéfice de la présente stipulation serait transféré pourra édifier diverses constructions à venir. Il aura les pouvoirs les plus étendus pour établir tous additifs et modificatifs que besoin sera au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, ceci sans autre restriction que celle de ne pas porter atteinte à la composition des lots dont le propriétaire du lot QUARANTE SEPT (47) n'aurait plus la propriété et de n'augmenter en aucune manière les charges incombant auxdits lots.

Le propriétaire pourra notamment procéder dès qu'il avisera :

- à toutes subdivisions du lot N° QUARANTE SEPT dont il s'agit,
- à la formation des lots composant chaque bâtiment et à l'attribution des tantièmes de copropriété y afférents,
- à l'indication des parties communes particulières pour chaque bâtiment en complément des stipulations déjà énoncées au règlement de copropriété,
- à la mise à jour de la désignation générale de l'ensemble immobilier découlant des constructions nouvellement édifiées et des différentes clauses du règlement de copropriété,
- et généralement à toutes modifications ou additions que besoin sera sans autres réserves que celles ci-dessus stipulées.

Les attributions de tantièmes de copropriété aux lots nouveaux résultant des stipulations ci-dessus et de toutes réunions ou subdivisions des lots de copropriété créés par les présentes auxquelles pourront procéder le propriétaire du lot N° QUARANTE SEPT, pourront être faites par ledit propriétaire ainsi qu'il le jugera convenable, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, les charges devant être réparties de la manière proportionnelle, compte tenu des affectations de tantièmes.

Après achèvement des constructions pouvant être édifiées sur les parties de terrain dont le droit de jouissance exclusive et particulière entre dans la composition du lot N° QUARANTE SEPT, celles desdites parties de terrain ne supportant pas de construction, n'ayant pas reçu d'affectation spéciale et ne faisant pas l'objet d'un droit de jouissance exclusive et particulière seront aménagées par le propriétaire du lot N° QUARANTE SEPT et à ses frais exclusifs, en notamment espaces libres, qui seront alors purement et simplement incorporés aux parties communes générales et affectés à l'usage des copropriétaires de l'ensemble immobilier, qui par suite de cette incorporation, en supporteront les frais d'entretien dans les mêmes proportions que les autres charges générales, dont la répartition est établie ci-avant, c'est à dire au prorata des quotes parts de copropriété contenues dans les lots.

Enfin, il est expressément stipulé que tant qu'il existera un lot dit "de surplus", portant actuellement le N° QUARANTE SEPT, le propriétaire dudit lot ne sera tenu aux charges de copropriété générales et spéciales que pour les bâtiments terminés et mis en état d'habitatilité compris dans leur lot ou issus dudit lot et ce, au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Il devra néanmoins les charges afférentes audit lot et correspondant aux impôts fonciers et autres, quel que soit l'avancement des travaux

Clauses particulières :

Il est ici stipulé que le syndicat des copropriétaires ne pourra s'immiscer en aucune manière dans les travaux de construction des bâtiments non encore édifiés, la société de construction conservant seul, jusqu'à l'achèvement complet des travaux et leur mise à disposition aux copropriétaires, la qualité de maître de l'ouvrage avec les pouvoirs et prérogatives y attachés.

Le statut légal et conventionnel de la copropriété des immeubles bâtis ne recevra application, pour chacune des tranches, qu'au fur et à mesure de l'achèvement des bâtiments et éléments composant chacune d'elles.

Il en sera ainsi spécialement des dispositions du règlement de copropriété relatives aux travaux et aux charges de l'ensemble immobilier.

Tant que les bâtiments composant chacune des tranches ne seront pas achevés, la société de construction procédera librement à la division du ou des lots lui appartenant, afférents à ladite tranche, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des copropriétaires et apportera seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, aux plans et à l'état de répartition des charges générales et spéciales ainsi qu'il a été stipulé plus haut.

Il est ici précisé que les copropriétaires et occupants des bâtiments achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la réalisation des bâtiments et ouvrages compris dans les tranches ultérieures.

La première tranche objet du présent règlement comportera trente cinq appartements de divers types, quatre locaux commerciaux, un parking, quatre garages, et deux celliers.

BATIMENT A

Cet immeuble sera dénommé comme dit ci-dessus " EROS III " et sera élevé de sept étages sur rez de chaussée :

Il comprendra :

- Au rez de chaussée :

Quatre garages, un parking, deux celliers et deux locaux commerciaux.

- Au premier étage :

Deux locaux commerciaux.

- Au deuxième étage :

Six appartements de divers types.

- Au troisième étage :

Six appartements de divers types.

- Au quatrième étage :

Six appartements de divers types.

- Au cinquième étage :

Six appartements de divers types.

- Au sixième étage :

Six appartements de divers types.

- Au septième étage :

Cinq appartements de divers types.

Cet immeuble sera desservi par un ascenseur.

Plans

Demeureront annexés aux présentes après mention, savoir :

- un plan de situation,
- un plan de masse,
- un plan d'ensemble,
- un plan du rez-de-chaussée ;
- un plan du premier étage
- un plan du deuxième étage,
- un plan du troisième étage,
- un plan du quatrième étage,
- un plan du cinquième étage,
- un plan du sixième étage,
- un plan du septième étage
- Un plan mezzanines,
- Un plan coupes.

- Un plan façade avant,
- Un plan façade arrière.

Le tout établi par Monsieur Pierre BRUGVIN, Architecte, DPLG, demeurant à SETE, 24 quai d'Alger.

Servitudes, charges et mitoyennetés

Comme conséquence, de la décision de la SA TABONI IMMOBILIER de procéder à la réalisation de son programme en trois tranches, ainsi qu'il sera dit ci-après, Monsieur TABONI, comparant, au nom de la Société qu'il représente créé au profit et à la charge tant de l'immeuble faisant l'objet du présent état descriptif de division que du reste de la propriété destiné à l'assiette future des tranches de construction, une servitude réciproque de jours et de vues.

En conséquence, les futurs acquéreurs ou copropriétaires de chacun des immeubles à construire auront le droit de pratiquer dans les murs des immeubles collectifs à édifier ou en cours d'édification ou à édifier ultérieurement, toutes ouvertures, fenêtres, vitrines jours et vues que bon leur semblera sans que les autres propriétaires ou copropriétaires puissent y mettre obstacle à quelque titre que ce soit, et pour quelque cause que ce soit.

En outre il est créé au profit de l'ensemble de la parcelle destinée à recevoir l'assiette des futures tranches de construction projetées un droit réciproque d'accès et de passage à pied et avec tous véhicules existants ou à créer à travers toutes les voies de desserte intérieures et extérieures de l'immeuble (cage d'escalier, ascenseur).

Enfin tous les réseaux futurs des tranches à réaliser ainsi que ceux de la tranche objet des présentes seront raccordés et les voies de desserte seront étendus et prolongés pour l'agrément et l'utilisation de toutes les tranches de l'ensemble projeté.

En conséquence, il sera prévu dans les règlements de copropriété et état descriptif de la deuxième et troisième tranches :

- le raccordement des divers réseaux,

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges diverses et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans le contrat de vente passé en l'étude de Maître Henri VIDAL, notaire soussigné, le 17 janvier 1990.

II. Etat descriptif de division

Article 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en **QUARANTE SEPT (47)** lots numérotés de 1 à 47 dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en dix millièmes.

Les lots comprennent :

AU REZ-DE-CHAUSSEE

LOT NUMERO UN (1) :

Un garage d'une superficie d'environ 13,60m² portant le N°39 sur le plan,

Avec les 46/10 000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 182/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Un garage d'une superficie d'environ 12,85m² portant le N°40 sur le plan,

Avec les 45/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les 177/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3):

Un garage d'une superficie d'environ 15,68m² portant le N°41 sur le plan.

Avec les 55/10 000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 217/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4):

Un garage d'une superficie d'environ 14,00m² portant le N°42 sur le plan.

Avec les 51/10 000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 201/100 000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQ (5):

Un parking d'une superficie d'environ 11,30m² portant le N°43 sur le plan.

Avec les 41/10 000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 162/100 000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6):

Un cellier d'une superficie d'environ 3,15m² portant le N°44 sur le plan.

Avec les 6/10 000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 24/100 000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7):

Un cellier d'une superficie d'environ 3,48m² portant le N°45 sur le plan.

Avec les 7/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 27/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO HUIT (8):

Un local à usage commercial ou professionnel d'une superficie d'environ 143,80m², portant le N°1 sur le plan.

Avec les 497/10 000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 1963/100 000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9):

Un local à usage commercial ou professionnel d'une superficie d'environ 50,91m², portant le N°2 sur le plan.

Avec les 177/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 699/100 000° du sol et des parties communes générales.

AU PREMIER ETAGE

LOT NUMERO DIX (10):

Un local à usage commercial ou professionnel d'une superficie d'environ 275,51m², portant le N°1 bis sur le plan.

Avec les 948/10 000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 3744/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO ONZE (11):

Un local à usage commercial ou professionnel d'une superficie d'environ 106,80m², portant le N°3 sur le plan.

Avec les 367/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 1449/100 000° du sol et des parties communes générales.

AU DEUXIEME ETAGE**LOT NUMERO DOUZE (12) :**

Un appartement côté quai de type T2a d'une superficie d'environ 45,19m², portant le N°4 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c, dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 6,44m².

Avec les 166/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A,
Et les 656/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Un appartement côté quai de type T4 d'une superficie d'environ 80m², portant le N°5 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, w.c, dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 11m².

Avec les 294/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A,
Et les 1161/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Un appartement côté quai de type T2b d'une superficie d'environ 45,19m², portant le N°6 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c, dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 6,44m².

Avec les 166/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A,
Et les 656/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Un appartement côté sud de type T2c d'une superficie d'environ 46,62m², portant le N°7 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c, dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 6m².

Avec les 171/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A,
Et les 675/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Un appartement côté sud de type T3a d'une superficie d'environ 60m², portant le N°8 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c, dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 7m².

Avec les 219/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A,
Et les 865/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX SEPT (17) :

Un appartement côté sud de type T3b d'une superficie d'environ 60m², portant le N°9 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c, dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 4,90m².

Avec les 216/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A,
Et les 853/100.000° du sol et des parties communes générales.

AU TROISIEME ETAGE**LOT NUMERO DIX HUIT (18) :**

Un appartement côté quai de type T2a d'une superficie d'environ 45,19m², portant le N°10 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c, dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 5m².

Avec les 164/10.000° des parties communes spéciales au bâtiment A,
Et les 647/100.000° du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX NEUF (19) :

Un appartement côté quai de type T4 d'une superficie d'environ 80m², portant le N°11 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 11m².

Avec les 294/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 1161/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT (20) :

Un appartement côté quai de type T2b d'une superficie d'environ 45,19m², portant le N°12 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 5m².

Avec les 164/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 647/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Un appartement côté sud de type T2c d'une superficie d'environ 46,62m², portant le N°13 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 6m².

Avec les 171/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 675/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

Un appartement côté sud de type T3a d'une superficie d'environ 60m², portant le N°14 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 7m².

Avec les 219/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 865/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

Un appartement côté sud de type T3b d'une superficie d'environ 60m², portant le N°15 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 4,90m².

Avec les 216/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 853/100.000^e du sol et des parties communes générales.

AU QUATRIEME ETAGE

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :

Un appartement côté quai de type T2a d'une superficie d'environ 45,19m², portant le N°16 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 5m².

Avec les 164/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 647/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :

Un appartement côté quai de type T3 d'une superficie d'environ 69,10m², portant le N°17 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement.

Avec les 238/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 940/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SIX (26) :

Un appartement côté quat de type T2b d'une superficie d'environ 59,96m², portant le N°18 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 9m².

Avec les 222/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 877/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (27) :

Un appartement côté sud de type T2c d'une superficie d'environ 46,62m², portant le N°19 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 6m².

Avec les 171/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 675/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :

Un appartement côté sud de type T3a d'une superficie d'environ 60m², portant le N°20 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 7m².

Avec les 219/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 865/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT NEUF (29) :

Un appartement côté sud de type T3b d'une superficie d'environ 60m², portant le N°21 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 4,90m².

Avec les 216/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 853/100.000^e du sol et des parties communes générales.

AU CINQUIEME ETAGE

LOT NUMERO TRENTE (30) :

Un appartement côté quat de type T2a d'une superficie d'environ 45,19m², portant le N°22 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 5m².

Avec les 164/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 647/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) :

Un appartement côté quat de type T4 d'une superficie d'environ 79,83m², portant le N°23 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, w.c. dégagement rangement et cellier avec une loggia d'une superficie d'environ 9,60m².

Avec les 291/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 1149/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) :

Un appartement côté quat de type T2b d'une superficie d'environ 45,19m², portant le N°24 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 5m².

Avec les 164/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 647/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) :

Un appartement côté sud de type T2c d'une superficie d'environ

46,62m², portant le N°25 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c., dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 6m².

Avec les 171/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 675/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34) :

Un appartement côté sud de type T3a d'une superficie d'environ 60m², portant le N°26 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c., dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 7m².

Avec les 219/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 865/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) :

Un appartement côté sud de type T3b d'une superficie d'environ 60m², portant le N°27 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c., dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 4,90m².

Avec les 216/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 853/100.000^e du sol et des parties communes générales.

AU SIXIEME ETAGE

LOT NUMERO TRENTE SIX (36) :

Un appartement côté quai de type T2a d'une superficie d'environ 45m², portant le N°28 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c., dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 5m².

Avec les 163/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 613/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) :

Un appartement côté quai de type T3 d'une superficie d'environ 63,70m², portant le N°29 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c., dégagement rangement et cellier avec une loggia d'une superficie d'environ 1,60m².

Avec les 228/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 900/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) :

Un appartement côté quai de type T3 d'une superficie d'environ 59,96m², portant le N°30 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c., dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 9 m².

Avec les 222/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 877/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) :

Un appartement côté sud de type T2c d'une superficie d'environ 46,62m², portant le N°31 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, w.c., dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 6m².

Avec les 171/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 675/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE (40) :

Un appartement côté sud de type T3a d'une superficie d'environ 60m², portant le N°32 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres.

salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 7m2.

Avec les 219/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 865/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) :

Un appartement côté sud de type T3b d'une superficie d'environ 60m2, portant le N°33 sur le plan, comprenant : hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, w.c. dégagement et rangement avec une loggia d'une superficie d'environ 4,90m2.

Avec les 216/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 853/100.000^e du sol et des parties communes générales.

AU SEPTIEME ETAGE

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) :

Un appartement côté qual de type T3 Duplex d'une superficie totale d'environ 74,12m2, portant le N°34 sur le plan, comprenant :

- au premier niveau : séjour repas, cuisine, dégagement, placard et w.c.
- au second niveau : deux chambres, salle de bains, w.c et rangement.

Et deux terrasses d'une superficie totale d'environ 27m2.

Avec les 302/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 1193/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43) :

Un appartement côté qual de type T3 Duplex d'une superficie totale d'environ 56,35m2, portant le N°35 sur le plan, comprenant :

- au premier niveau : séjour, kitchenette avec une terrasse d'une superficie d'environ 11,10m2.
- au second niveau : chambre, placards, salle d'eau avec w.c et dégagement.

Avec les 214/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 845/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) :

Un appartement côté qual et sud de type T6M d'une superficie totale d'environ 180m2, portant le N°36 sur le plan, comprenant :

- au premier niveau : hall d'entrée, dégagement, placards, bains, W.C; deux chambres, salon, cellier, kitchenette, repas.
- au second niveau : mezzanine.

Avec terrasses d'une superficie totale d'environ 47m2.

Avec les 700/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.
Et les 2765/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) :

Un appartement côté sud de type T3 Duplex d'une superficie totale d'environ 64,06m2, portant le N°37 sur le plan, comprenant :

- au premier niveau : séjour, kitchenette, chambre, salle de bains, w.c et dégagement, avec une loggia d'une superficie d'environ 6,30m2.
- au second niveau : chambre, salle d'eau et placards, avec une terrasses d'une superficie d'environ 7,75m2.

Avec les 245/10.000^e des parties communes spéciales au Bâtiment A.
Et les 968/100.000^e du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

Un appartement côté sud de type T2 d'une superficie totale d'environ 44,97m2, portant le N°38 sur le plan, comprenant : hall, séjour, chambre, kitchenette, salle de bains, w.c, placards et dégagement, avec une terrasse d'une superficie d'environ 6m2.

Avec les 165/10.000^e des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les 651/100 000^e du sol et des parties communes générales.

- Et le lot N° QUARANTE SEPT (47) :

Constitué par la jouissance privative du rez de chaussée de l'immeuble B et C et le droit d'utiliser cette partie et d'y édifier toutes constructions pour une superficie hors oeuvre nette de 5281 mètres carrés, tel que le tout est figuré sur les plans demeurés joints et annexés après mention au dépôt de permis de construire susvisé.

La propriété exclusive et particulière des constructions édifiées

Avec les 60.513/100.000^e du sol et des parties communes générales.

chapitre III

Parties communes et parties privatives

I. Définition des parties communes

Article 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

- les souches de cheminées ;

- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement du sol) ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles ;

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages ;

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants ;

La loge du concierge et les autres locaux communs ;

La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation ;

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines de vide ordures, les gaines et branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusifs de ceux-ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 5 - Accessoires aux parties communes

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci après :

- le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre 2 du présent règlement et d'en

assouiller le sol,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes,

- le droit d'assouiller ces cours et jardins,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II. Définition des parties privatives

Article 7

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot, avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre qui sont parties communes) ;

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et les porte fenêtres ;

Les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appuis des balcons, ainsi que les revêtements de ces derniers ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central ;

Les installations sanitaires de salle de bains, cabinets de toilette et W.-C. ;

Les installations de la cuisine, évier, vidoirs des vide-ordures, etc ;

Les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors ;

Les devantures, rideaux de fer et stores des magasins sis au rez-de-chaussée.

Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont de la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Titre I. CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1°

Destination de l'immeuble

Article 8

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

Toutefois, les locaux situés au rez de chaussée et formant les lots N° 8 et 9 ainsi que les lots 10 et 11 au premier étage pourront être utilisés à usage commercial sous les réserves ci-après énoncées et les lots N° 1 à 5 à usage de réserve des locaux commerciaux ci-dessus.

L'état descriptif de division, ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

Chapitre 2°

Usage des parties privatives

Article 9 - Principes

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres

copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination.

Article 10 - Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux situés au rez de chaussée, et au premier étage formant les lots N° 8, 9, 10 et 11 qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble. Il sera possible d'installer des bureaux commerciaux, administratifs ou professionnels dans les lots des premier et deuxième étages.

Article 11 - Garages

Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'Assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Article 12 - Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

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.

Article 13 - Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, en pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieurs est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis brasses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, et s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalouses.

Article 14 - Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou serouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 15 - Bruits

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous les bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de chaînes Hi-Fi, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Article 16 - Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Article 17 - Antennes

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 18 - Enseignes Plaques

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Toutefois, les copropriétaires ou occupants des magasins situés au rez de chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Article 19 - Réparations et entretien

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

Article 20 - Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résident effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Article 21 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produisait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 22 - Chauffage

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 23 - Ramonage

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte par le syndic.

Article 24 - Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit à l'article 92 ci après.

Article 25 - Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 26 - Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

Chapitre 3°

Usage des parties communes

Article 27

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 26 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 28

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, voiture d'enfants ou autres, qui dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 29

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions

d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci dessus.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Article 30

Les postes de vide ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 31

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Article 32

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 33

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 34

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans 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 générale, 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 d'un mois.

TITRE II **CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE** **ETAT DE REPARTITION DES CHARGES**

Chapitre I^{er} **Charges générales**

a) Définition

Article 35

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales ou sens des articles 38 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les Services Fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2°) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3°) Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunération.

4°) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5°) Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire au gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide ordures, aux portes d'entrée, et vestibules, aux papiers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

6°) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

7°) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

8°) Les frais de réparations, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

9°) Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes.

10°) L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensils nécessaires au concierge, pour les nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

11°) Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article 36

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quote parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 33 ci-dessus.

Chapitre II

**Charges relatives aux services collectifs
et éléments d'équipement commun**

Charges d'ascenseur et d'escalier

Article 37

Les charges relatives à l'ascenseur et aux escaliers comprenant l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil seront réparties entre tous les copropriétaires suivant le mode qui sera adopté à la majorité requise lors de la première assemblée.

Chapitre III Dispositions diverses

Article 38 Balcons

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes au sens de l'article 36 ci-dessus.

Article 39 - Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 7 ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient rendues nécessaires par les désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 35 ci-dessus.

Article 40 - Reprise des vestiges

En cas de répartition ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Chapitre IV Règlement des charges Provisions Garanties

Article 41

Les copropriétaires verseront au syndicat :

- 1°) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale.
- 2°) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.
- 3°) En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndicat, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune un quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses ;

4°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi N° 65 557 du 10 Juillet 1965 et visés aux articles 120 et suivants du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée.

En outre, le syndicat pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 42

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndicat.

Passé ce délai, les sommes dues donneront lieu à une pénalité de retard de UN pour cent par mois sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en son entier.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 43

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse

de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Article 44

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 45

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS

Chapitre I

Opposabilité du règlement aux tiers

Article 46

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quant bien même le règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les premières ventes de chacun des lots ci-dessus créés seront dressées par le ministère exclusif de la Société Civile Professionnelle "Yvan BONGENDRE, Jean BRETON, Henri VIDAL et Philippe BONGENDRE, notaires associés", susnommée, détentrice du présent règlement de copropriété, ou de son successeur.

Chapitre II

Mutation de propriété

I- Contribution aux charges

Article 47 - Mutation à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis à vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent propriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, lui ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 48 - Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndicat devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile, du nouveau propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II.-Formalités

a) Information des parties

Article 49

En vue de l'information des parties, le syndicat peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- 1°) Les sommes qui correspondent à la quote part du cédant :
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

2°) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quelque soit le requérant, le syndicat adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 50

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndicat 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 syndicat de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'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 syndicat pourra former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition a 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 syndicat ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquidées et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndicat s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

c) Notification des mutations Election de domicile.

Article 51

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndicat de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 48 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndicat devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 52

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lots, toutes constitutions sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndicat, 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 comportera 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 73 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur le lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

Chapitre III Indivision - Usufruit

a) Indivision

Article 53

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires 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

b) Usufruit

Article 54

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

c) Notifications

Article 55

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 50 ci dessus

Chapitre IV Hypothèques

Article 56

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 118 et 119 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 118, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 120 ci après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts imposeraient à leur application.

Chapitre V Locations

Article 57

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra

être constaté par lettre séparée signée par lui.

Article 58

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

Article 59

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera seul redevable de la quote part afférente à son lots dans les charges déduites au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 60

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Chapitre VI Modification des lots

Article 61

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lots et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

Article 62

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quote parts de parties communes et des charges de toutes nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fraction d'un lots, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 84 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lots divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Article 63

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° au syndic,

2° au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE IV ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre I Syndicat

Article 64

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

personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble 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.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Article 65

Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit et après

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret N° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination : Syndicat des copropriétaires de la Résidence EROS.

Article 66. Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à SEITE, Quai Vauban.

Chapitre II Assemblées Générales

I. Période des réunions

Article 67

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 68

Par suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. Convocations

Initiative des convocations

Article 69

L'assemblée générale est convoquée par le Syndic. Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du Conseil Syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale : dans ce cas il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

- Délai de convocation

Article 70

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile : elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

- Destinataires des convocations

Article 71

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale. Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 72

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer, sans frais, au syndicat ainsi que le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndicat de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la Société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 73

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndicat.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndicat et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 79 ci après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénommé au syndicat, ou, à défaut à l'usufruitier, sans notification préalable dument notifiée au syndicat.

Lieu et date de réunion

Article 74

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 70 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 75 ci après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 84 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

- Contenu des convocations

Article 75

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

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et

créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 62 alinéa 2 84 87 et 134 du présent règlement et de l'article 30 alinéa 3 de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 repris à l'article 120 alinéa 2 ci après ;

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 84d, 85a, 90 et 112 du présent règlement ; lorsque la consultation du conseil syndical est obligatoire en vertu de l'article 112 alinéa 2, l'avis donné par le Conseil doit être également joint à l'ordre du jour ;

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 84a et b, 120, 125 et 131 du présent règlement et à l'article 37, alinéa 3 et 4 de la loi du 10 Juillet 1965 ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

- Ordre du jour complémentaire

Article 76

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

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.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci dessus prévus.

III.- Tenue des assemblées générales

Article 77

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale

Article 78

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émarginée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée et conservée par le Syndic ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande

Article 79 Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'exécède pas 5% des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intérêts sont représentés soit par le mandataire commun qu'il auront choisi, soit, à défaut par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Article 80

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 75 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 81

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

IV.- Majorités requises pour l'adoption des décisions

Article 82

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quote parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 37 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V.- Majorités requises pour l'adoption des décisions

1) Décisions ordinaires

Article 83

Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

2) Décisions exigeant la majorité absolue

Article 84

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, en peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courant de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir

de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cots communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

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

f) La modification de la répartition des charges visées aux articles (38) et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à DIX ans ;

h) La pose, dans les parties communes, de canalisation de p.e.u.e et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision ;

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

3) Décisions exigeant la double majorité

Article 85

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 84 et dessus ;

b) la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) les travaux immobiliers définis aux articles 120 et suivants du présent règlement ;

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les période de fermetures totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

e) la transformation du syndicat en syndicat coopératif

4) Décisions requérant l'unanimité

Article 86

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété

Article 87

Sous réserve du cas prévu à l'article 86 et-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires

VI.- Effets des décisions

Article 88

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou délaillants.

Chapitre III Syndic

I. Nomination . Durée des Fonctions. Rémunération

Article 89

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 84 et dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 90

L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 Alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, Monsieur TABONI, désqualifiés exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des Administrateurs de biens.

Article 91

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Article 92

Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou carence du syndic, à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le Président du Conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II.- Attributions

Article 93

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

dans la partie fon-
à l'Administration.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 94

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble : il sera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante : il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi notamment, des grosses réparations de l'immeuble, et des réfections ou renouvellements généraux des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge par le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 95

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 96

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 115 ci après.

Article 97

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires : cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 98

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 52 du présent règlement : il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 99

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67 222 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et

décisions de justice relatives à l'immeuble et au syndicat. Il tiendra, en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès verbaux.

Article 100

Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'assemblée générale, un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 101

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n.70 9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme de CENT francs pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Article 102

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, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 103

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 104

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est naissée une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 105

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 106

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 92 a et dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Chapitre IV CONSEIL SYNDICAL

I. Constitution

Article 107

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de TROIS membres minimum.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les ascendants ou acquéreurs à titre viés dans la loi n° 44 595 du 12 juillet 1984 sur la location, accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Article 108

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 84 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 109

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 110

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe. A défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée. Elles contiennent l'ordre du jour de la réunion. Copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 111

Les Avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés : en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le Président du Conseil Syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du Conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du Conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du Conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justification.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II. - Mission

Article 112

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndicat, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Article 113

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndicat notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 84 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndicat, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndicat et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

Chapitre V Assurances

Article 114

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 115

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une

police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 116

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 117

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 118

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 119

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chapitre VI Travaux immobiliers

I.- Améliorations. Surélévation. Additions.

Améliorations

Article 120

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 129 ci après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 121

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à

l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit de l'article 92 ci-dessus, alinéas e, g, h et i, soit de l'article 93 ci-dessus, alinéa d.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 122

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 128 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 123

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 124

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. »

Surélévation - Additions

Article 125

La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'alléner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 126

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II. Reconstruction

Article 127

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réparation ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 140 du présent règlement.

Article 128

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 129

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 130

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 51 ci-dessus. La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 131

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 128 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 128.

Article 132

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndicat entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote part de propriété des parties communes :

b) En cas de destructions partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES

I.- Litiges.

Article 133

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n.65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains 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 les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 128 du présent règlement.

II.- Modification du règlement de copropriété.

Article 134

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 135

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

III.- Publicité foncière.

Article 136

Le présent règlement de copropriété sera publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

IV. - Election de domicile.

Article 137

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets n°59-90 du 7 janvier 1959 et n°79-405 du 21 mai 1979.

Numéros des lots	bâtiment	étage	nature	Quote part dans propriété du sol en 100.000°	Quote part spéciales au bâti en 10.000°
1	A	RdC	garage	182/100.000	46/10.000°
2	A	RdC	garage	177/100.000	45/10.000°
3	A	RdC	garage	217/100.000	55/10.000°
4	A	RdC	garage	201/100.000	51/10.000°
5	A	RdC	parking	162/100.000	41/10.000°
6	A	RdC	cellier	24/100.000	6/10.000°
7	A	RdC	cellier	27/100.000	7/10.000°
8	A	RdC	local	1963/100.000	497/10.000°
9	A	RdC	local	699/100.000	177/10.000°
10	A	1er	local	3744/100.000	948/10.000°
11	A	1er	local	1449/100.000	367/10.000°
12	A	2ème	T2a	656/100.000	166/10.000°
13	A	2ème	T4	1161/100.000	294/10.000°
14	A	2ème	T2b	656/100.000	166/10.000°
15	A	2ème	T2c	675/100.000	171/10.000°
16	A	2ème	T3a	865/100.000	219/10.000°
17	A	2ème	T3b	853/100.000	216/10.000°
18	A	3ème	T2a	647/100.000	164/10.000°
19	A	3ème	T4	1161/100.000	294/10.000°
20	A	3ème	T2b	647/100.000	164/10.000°
21	A	3ème	T2c	675/100.000	171/10.000°
22	A	3ème	T3a	865/100.000	219/10.000°
23	A	3ème	T3b	853/100.000	216/10.000°
24	A	4ème	T2a	647/100.000	164/10.000°
25	A	4ème	T3	940/100.000	238/10.000°
26	A	4ème	T2b	877/100.000	222/10.000°
27	A	4ème	T2c	675/100.000	171/10.000°
28	A	4ème	T3a	865/100.000	219/10.000°
29	A	4ème	T3b	853/100.000	216/10.000°
30	A	5ème	T2a	647/100.000	164/10.000°
31	A	5ème	T4	1149/100.000	291/10.000°
32	A	5ème	T2b	647/100.000	164/10.000°
33	A	5ème	T2c	675/100.000	171/10.000°
34	A	5ème	T3a	865/100.000	219/10.000°
35	A	5ème	T3b	853/100.000	216/10.000°
36	A	6ème	T2a	643/100.000	163/10.000°
37	A	6ème	T3	900/100.000	228/10.000°
38	A	6ème	T3	877/100.000	222/10.000°
39	A	6ème	T2c	675/100.000	171/10.000°
40	A	6ème	T3a	865/100.000	219/10.000°
41	A	6ème	T3b	853/100.000	216/10.000°
42	A	7ème	T3M	1193/100.000	302/10.000°
43	A	7ème	T2M	845/100.000	214/10.000°
44	A	7ème	T6M	2765/100.000	700/10.000°
45	A	7ème	T3M	968/100.000	245/10.000°
46	A	7ème	T2M	651/100.000	165/10.000°
47	B et C assiette 2° et 3° tranche			60.513/100.000	
	TOTAL			100.000/100.000°	10.000/10.000°

DONT ACTE, rédigé sur QUARANTE UN pages

Fait et passé au siège de l'Office Notarial à SETE, 5. Quai de la
Résistance.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et la signature de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par :

Monsieur Jean-Louis CAFFORT, Principal Clerc, demeurant à SÈTE, 5 quai de la Résistance,

Habillé à cet effet et assermenté par acte déposé aux minutes dudit notaire le 28 novembre 1988, qui a également signé,

Les jour, mois et an susdits,

En l'Etude du notaire soussigné,

Et le notaire a signé le même jour.

Suivent les signatures: TABONI- CAFFORT- et Maître Henri VIDAL, ce dernier Notaire.

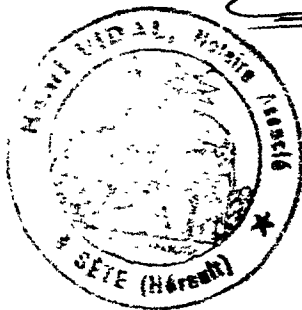
21

- 42 -

Le soussigné, Me Henri VIDAL, notaire
associé membre de la Société Civile Professe
dénommée "Yvon BONGENDRE, Jean GOTTIC",
VIDAL, 2, rue de la République, 34000 Montpellier,
titulaire d'un mandat de la SETE, a été
seul, par son intermédiaire, chargé de
collecter les fonds destinés à la SETE
et de recevoir la déclaration de paiement, et
approuve :

Et il certifie en outre que l'identité complète des par-
ties déclarées dans le présent document, telle
qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom
(ou dénomination) lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la S.A. "TABONI
IMMOBILIER" sur le vu d'une copie
de son immatriculation au Registre
des Commerces et des Sociétés de SETE
n° de n° B 349 189 944.



[Signature]