

N°  
SP

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**« LA TIMONE 26 »**

**63-69, Avenue de la Timone 13010 MARSEILLE**

**L'AN DEUX MILLE SEIZE**  
**LE HUIT NOVEMBRE**

Maître Jacques MAUBÉ, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial ayant son siège social à MARSEILLE (6°) 122, rue Paradis.

A reçu le présent acte authentique contenant :

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur Robert, Meyer ABBOU**, Gérant de société, et **Madame Françoise, Raymonde DECLERCQ**, Sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE (13008) 21, avenue d'Odessa.

Nés savoir :

- Monsieur à ORAN (ALGERIE), le 8 juin 1952.

- Madame à ROUBAIX (59100), le 17 octobre 1958.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Louis BLAZIN notaire à MARSEILLE le 8 novembre 1983 préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE (13000), le 17

novembre 1983 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Identifiés pour la présente opération, en ce qui concerne Monsieur Robert ABBOU sous le numéro 314 041 484 et en ce qui concerne Madame Françoise ABBOU sous le numéro 337530174 et immatriculées au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE.

Lequel préalablement au règlement de copropriété – état descriptif de division objet des présentes expose ce qui suit :

**Le requérant est propriétaire de l'immeuble dont la désignation :**

**« DESIGNATION**

**Commune de MARSEILLE (13010)**

*Une parcelle de terrain sur partie de laquelle est édifié un bâtiment à usage industriel et commercial, situé(e) 63-69, Avenue de la Timone.*

*Ledit bâtiment comprenant :*

- au rez-de-chaussée : bâtiment à usage d'atelier et de bureaux,*
- au premier étage : des bureaux*
- Au sous sol : une cave*

*Cadastré :*

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
860K	69	63 Avenue de la Timone		0	07	66

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépend le bien objet des présentes a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de MARSEILLE le 18 Mars 2014.

Un permis de construire a été délivré à Monsieur Robert ABBOU par la ville de MARSEILLE le 28 Novembre 2014 sous le numéro n° 13055.14.M.0220 PC.P0, concernant les travaux suivants : *« CHANGEMENT DE DESTINATION ET CREATION DE PLANCHERS DANS L'ENVELOPPE EXISTANTE POUR DES BUREAUX, LOGEMENTS ET UNE PHARMACIE ».*

Lequel a été transféré et régulièrement affiché ainsi qu'il sera dit ci-après.  
L'ensemble de ces documents étant ci-après plus amplement visés.

Le REQUERANT déclare que compte tenu du programme des travaux à réaliser prévu à la demande de permis de construire ci-après visée, consistant notamment en la mise à neuf de la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage (article R 262-1 2° du Code de

la Construction et de l'Habitat), la rénovation dudit immeuble, aura pour finalité la création de l'ensemble immobilier ci-après défini.

**DESIGNATION**

**Commune de MARSEILLE (13010)**

UN ENSEMBLE IMMOBILIER en l'état futur de rénovation sur un terrain sis 63-69, Avenue de la Timone,

Figurant au cadastre de la commune de MARSEILLE :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
860K	69	63 Avenue de la Timone		0	07	66

**DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER doit être composé selon le descriptif ci-après de :

Un bâtiment collectif comprenant :

- Une pharmacie au RDC
- 2 plateaux libres pour bureaux (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage)
- 2 plateaux de parkings
- 5 appartements (2<sup>ème</sup> étage)

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Monsieur et Madame Robert ABBOU sont propriétaires de l'entier immeuble par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, de :

La société dénommée LYON IMMEUBLES VENDOME, société à responsabilité limitée, au capital de 80 000,00 Euros, dont le siège social est à SAINT JULIEN EN GENEVOIS CEDEX (74166), FRANCE, 74 rue Louis Rustin Europa 3 Archamps Technopole, identifiée sous le numéro SIREN 420036725 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de THONON LES BAINS.

Suivant acte reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBÉ, Notaire à MARSEILLE le 2 Décembre 2013, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2<sup>ème</sup> le 13 Décembre 2013 Volume 2013P numéro 6235.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Le bien immobilier objet des présentes appartenait à la société LYON IMMEUBLES VENDOME par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SIVA » société civile immobilière au capital de 1.524,49 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13010) 69 Avenue de la Timone,

Identifiée sous le numéro SIREN 317 342 541 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE.

Suivant acte reçu aux minutes de Maître Jean-Jacques FIORA, Notaire à MARSEILLE le 29 Janvier 2008 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2<sup>ème</sup> bureau le 27 février 2008 Volume 2008P numéro 1068.

Moyennant le prix principal de 900.000 Euros payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen d'un prêt de même montant consenti par la HSBC FRANCE à la sûreté et garantie duquel une inscription de privilège de prêteur de denier a été prise audit service de la publicité foncière le 31 Mars 2008 Volume 2008V numéro 792 pour sûreté de la somme en principal de 900.000 Euros et ayant effet jusqu'au 29 Janvier 2011.

Ladite inscription ayant fait l'objet d'un renouvellement publié audit service de la publicité foncière le 5/07/2013 Volume 2013V numéro 3315 pour sûreté de la somme en principal de 300.000 Euros et ayant effet jusqu'au 30/09/2014.

#### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle ci-annexée **ANNEXE N°1**

#### **RAPPEL DE SERVITUDES**

Le REQUERANT déclare que l'immeuble objet des présentes n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et des règlements le régissant à l'exception de celles rappelées aux termes de l'acte reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBE, Notaire susnommé, le 2 Décembre 2013 qui avaient été rapportées aux termes de l'acte reçu aux minutes de Maître GOIRAND, Notaire à MARSEILLE le 1<sup>er</sup> avril 1954 et dont le texte figure retranscrit sur la note annexée aux présentes après mention **ANNEXE N°2**

#### **URBANISME - VOIRIE**

Est demeurée jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu ce jour par le notaire soussigné, une note de renseignement d'urbanisme délivrée par le service d'urbanisme de la chambre des notaires des Bouches du Rhône, le 24 Mars 2016.

#### **AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

##### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent acte a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de MARSEILLE le 18 Mars 2014.

Un permis de construire a été délivré à Monsieur Robert ABBOU par la ville de MARSEILLE le 28 Novembre 2014 sous le numéro n° 13055.14.M.0220 PC.P0, concernant les travaux suivants : « *CHANGEMENT DE DESTINATION ET CREATION DE PLANCHERS DANS L'ENVELOPPE EXISTANTE POUR DES BUREAUX, LOGEMENTS ET UNE PHARMACIE* ».

#### **Affichage du permis de construire**

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat dressés par Maître Laurent ADJOUTE, Huissier de Justice à MARSEILLE les 29 Novembre 2014, 29 Décembre 2014 et 29 Janvier 2015 lesquels sont demeurés joints et annexés à l'acte de dépôt de pièces reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBÉ en date de ce jour.

#### **TRANSFERTS**

**1°** - Le permis délivré à Mr Robert ABBOU a fait l'objet d'un arrêté de transfert délivré par la ville de MARSEILLE au profit de la SCCV LA TIMONE 26 en date du 13 février 2015 sous le numéro PC 013055 14 00220T01.

Ledit arrêté de transfert a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat dressé par Maître Laurent ADJOUTE, Huissier de Justice à MARSEILLE en date des 16 Février 2015, 16 Mars 2015 et 16 Avril 2015 lequel est demeuré joint et annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBÉ en date de ce jour.

**2°** - Le permis transféré au profit de la SCCV LA TIMONE 26 a fait l'objet d'un arrêté de transfert délivré par la ville de MARSEILLE au profit de Mr et Mme Robert ABBOU en date du 17 septembre 2015 sous le numéro PC 013055 14 00220T02.

Ledit arrêté de transfert a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat dressés par Maître Laurent ADJOUTE, Huissier de Justice à MARSEILLE en date des 15 octobre 2015 et 16 Novembre 2015 lequel est demeuré joint et annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBÉ en date de ce jour.

#### **RECOURS**

L'arrêté de permis de construire initial, ainsi que les arrêtés de transfert sus visés, n'ont pas fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux ainsi déclaré par le requérant.

#### **DEPOT DE PIECES**

Toutes les pièces et autorisations sus-visées ont été déposées aux termes d'un acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes du Notaire soussigné en date de ce jour.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT**

### **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances; le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.»

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le dossier d'informations (DCI) concernant l'état des risques technologiques et naturels majeurs est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### **ANNEXE N°3**

## **TITRE I**

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier est divisé en 38 lots numérotés de 1 à 38.

L'assiette de la copropriété est située à MARSEILLE (13010) 63-69 Avenue de la Timone,

Figurant au cadastre de ladite commune :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
860K	69	63 Avenue de la Timone		0	07	66

### **DESIGNATION DES LOTS**

#### **LE LOT NUMERO 1 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré rouge sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 2 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 3 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 4 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 38/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 5 :**



Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 38/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 6 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 31/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 7 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 41/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 3/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les  $\frac{1}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 8 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les  $\frac{2}{1.000}^{\circ}$  indivis des parties communes générales.

Les  $\frac{38}{1000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les  $\frac{2}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les  $\frac{3}{1000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les  $\frac{0}{1000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 9 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les  $\frac{2}{1.000}^{\circ}$  indivis des parties communes générales.

Les  $\frac{37}{1000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les  $\frac{2}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les  $\frac{2}{1000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les  $\frac{0}{1000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les  $\frac{0}{1.000}^{\circ}$  indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 10 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.  
Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,  
Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »  
Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,  
Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »  
Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 11 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,  
Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.  
Les 43/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,  
Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »  
Les 3/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,  
Les 3/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »  
Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 12 :**

Une place de stationnement située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,  
Les 3/1.000° indivis des parties communes générales.  
Les 48/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,  
Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »  
Les 3/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,  
Les 3/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »  
Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 13 :**

Un local commercial à usage de pharmacie située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré rouge sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 87/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 92/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 92/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 14 :**

Un local commercial à usage de pharmacie située au rez-de-chaussée telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 85/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 90/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 90/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 15 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré rouge sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 69/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 16 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 68/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 17 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 68/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 18 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 69/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 19 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 38/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 71/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 20 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 38/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 71/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 21 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 38/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 71/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 22 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 68/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 23 :**

Une place de stationnement, amputée d'un espace réservé à une colonne montante, situé au premier niveau telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 36/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 67/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 24 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 38/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 71/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 3/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 25 :**



Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 69/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particulier « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 26 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 37/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 69/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 2/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 27 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 44/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 82/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 3/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 2/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 28 :**

Une place de stationnement située au premier niveau telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 2/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 47/1000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 87/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 3/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 3/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 0/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 29 :**

Un local de bureau / local à usage médical situé au premier niveau telle que matérialisée par un liseré rouge sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 65/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 76/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 68/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 68/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 68/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 30 :**

Un local de bureau / local à usage médical situé au premier niveau telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 65/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 76/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 68/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 68/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 68/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 31 :**

Un local de bureau / local à usage médical situé au premier niveau telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 65/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 76/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 68/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 68/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 68/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

#### **LE LOT NUMERO 32 :**

Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> niveau et mezzanine comprenant séjour-cuisine, salle de bains avec water-closet, couloir, trois chambres, rangement, salle de bains avec water-closet, mezzanine et terrasse, telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 111/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 140/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 143/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 119/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 305/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 119/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

### **LE LOT NUMERO 33 :**

Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> niveau et mezzanine comprenant séjour-cuisine, salle de bains avec water-closet, salle de bains avec water-closet deux chambres, mezzanine, rangement, dégagement et terrasse, telle que matérialisée par un liseré orange sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 90/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 110/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 115/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 95/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 245/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 95/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

### **LE LOT NUMERO 34 :**

Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> niveau et mezzanine comprenant séjour-cuisine, chambre, salle de bains, water-closet, rangement, dégagement et solarium et patio, telle que matérialisée par un liseré bleu sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 63/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 77/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,  
Les 80/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »  
Les 66/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,  
Les 172/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 66/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 35 :**

Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> niveau et mezzanine comprenant séjour-cuisine, buanderie, salle de bains avec water-closet, salle de bains avec water-closet, deux chambres, mezzanine, rangement, dégagement et terrasse, telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 102/1.000° indivis des parties communes générales.  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,  
Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »  
Les 127/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,  
Les 130/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »  
Les 108/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,  
Les 278/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,  
Les 108/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 36 :**

Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> niveau et mezzanine comprenant séjour-cuisine, salle de bains avec water-closet, salle de bains avec water-closet deux chambres, mezzanine, rangement, dégagement et loggia, telle que matérialisée par un liseré violet sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 84/1.000° indivis des parties communes générales.  
Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,  
Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »  
Les 101/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,  
Les 105/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 89/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 393/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 89/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 37 :**

Un local de bureau / local à usage médical situé au deuxième niveau telle que matérialisée par un liseré rose sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 65/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 80/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 83/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 69/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 304/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 69/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

**LE LOT NUMERO 38 :**

Un local de bureau / local à usage médical situé au deuxième niveau telle que matérialisée par un liseré vert sur le plan annexé au présent règlement de copropriété,

Les 65/1.000° indivis des parties communes générales.

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de parking « rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage »,

Les 0/1.000° des tantièmes particuliers « Parking – 1<sup>er</sup> niveau – Monte Charge »

Les 80/1.000° indivis des tantièmes particuliers « Escalier Commun »,

Les 83/1000° indivis des tantièmes particuliers « ascenseur »

Les 68/1000° indivis des tantièmes particuliers de « palier rez-de-chaussée »,

Les 0/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté nord 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 303/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « palier côté sud 2<sup>ème</sup> niveau »,

Les 68/1.000° indivis des tantièmes particuliers de « local technique + climatisation »,

### **PLANS**

Demeureront ci-annexés (**ANNEXE N°4**) les documents de mise en copropriété, établis par le Cabinet QUADRA FONCIER, Monsieur Ludovic LEFEBURE, Géomètre Expert Foncier DPLG à LA CIOTAT (13600) Bât A, Les Jardins d'Athélia, Zone Athelia I, en date du 20 Janvier 2015 savoir :

- Plan de situation et extrait cadastral,
- L'ensemble des plans relatifs à ladite copropriété.
- Les tableaux des quotes-parts de parties communes générales et parties communes spéciales, ainsi que la méthode de calcul des tantièmes de copropriété.

### **TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif conformément à l'article 71 du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret n. 59-90 du 7 janvier 1959, annexé aux présentes après mention **ANNEXE N°5**

## **TITRE II**

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n. 66-1066 du 28 décembre 1966 et complétée par son décret d'application n. 67-223 du 17 mars 1967 et de l'ensemble de ses textes subséquents, notamment les lois n. 85-1470 du 31 décembre 1985 et n. 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, dans le but :

1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965.

2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

5) De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 précité.

6) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du n. 65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

## **CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

### **A - PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun des copropriétaires.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers équipements et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est réparties entre tous les lots de l'ensemble immobilier, et des "parties communes spéciales", dont la propriété indivise est réparties entre certains lots seulement, le tout, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division.

#### **a) Les parties communes générales :**

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :



La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, les cours, passages, voies de circulation et dégagements des bâtiments,

Les jardins et espaces intérieurs avec leurs équipements et plantations.

Les parkings extérieurs visiteurs.

La piscine, le pool-house et le local technique.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

**Sont accessoires aux parties communes générales :**

- le droit de surélévation,
- le droit d'affouiller le sol,
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**b) Les parties communes spéciales :**

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même corps de bâtiment :

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

Le gros œuvre des constructions en ce compris les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à un usage privatif.

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.

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 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, des compteurs et des branchements d'égouts.

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

Les transformateurs, et machines.

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

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des 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 de locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Tous les accessoires de ces parties communes spéciales, 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 et le réseau câblé collectif de réception des émissions de radio diffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

### **Mitoyenneté**

Les séparations entre les parties privatives et qui ne font pas partie du gros œuvre sont présumées mitoyennes entre les locaux qu'elles séparent, celles qui séparent les logements ou locaux des parties communes, sont elles mêmes parties communes.

Le gros œuvre de séparation entre parties privatives ou parties communes est toujours partie commune.

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

### **B - PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros œuvres qui sont parties communes ;
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.

- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

### **CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

#### **A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

**L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation, de bureau et de commerce en ce qui concerne le rez-de-chaussée.**

**Toutefois, l'exercice d'activités professionnelles et de professions libérales sont admises dans l'ensemble de l'immeuble.**

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.

#### **B - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

**Principes** - Chacun des copropriétaires 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.

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserves des limitations énoncées ci-après.

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 personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable, des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait soit par les faits de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

**Occupation** - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni.

Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes, bateaux ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

L'exercice individuel de professions libérales ou d'activités professionnelles est toléré dans les appartements, en partie ou en totalité. Le propriétaire ou l'occupant concerné devant faire son affaire personnelle d'obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires et de supporter le cas échéant toute redevance qui serait éventuellement imposée par suite de cette utilisation.

D'autre part, la personne qui usera de la faculté ci-dessus conférée devra prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer une isolation phonique de son local et des installations qui seraient réalisées afin de ne pas apporter de gêne particulière aux occupants des autres appartements.

Toutefois, les locaux ne pourront pas être occupés par des professions bruyantes telles que profession de musique, de danse et de gymnastique sans que cette liste soit limitative.

Toutes les activités de nature à entraîner une gêne anormale pour les autres occupants sont interdites.

#### **Occupation des parkings par la clientèle des professions libérales (professionnels de santé et médecins) et pharmacie :**

Afin d'éviter tout stationnement inapproprié ou gênant par la clientèle des professions libérales et de la pharmacie, il sera attribué à chacune des enseignes un code couleur, qui fera l'objet d'un marquage au sol :

- Places de stationnement de la pharmacie : VERT
- Places de stationnement des Médecins : BLEU
- Places de stationnement des professionnels de santé : ROUGE

Dans le cas où d'autres professions libérales viendraient à s'installer au sein de la copropriété, ainsi que cela a été autorisé aux termes des présentes, il sera présenté une requête au syndic de copropriété, afin que ce dernier autorise le nouveau marquage au sol et en détermine la couleur.

Il est ici précisé que l'entretien de ce marquage au sol sera à la seule charge des propriétaires des emplacements de stationnements concernés.

**Location** - 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 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.

**Harmonie de l'immeuble** - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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 jalousies.

Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront



apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dans les conditions ci-après définies.

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

**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 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, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, ainsi que des climatiseurs, 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.

**Barbecues** - L'usage de barbecues est autorisé sur les terrasses situées dans les mezzanines au dernier niveau.

Toutefois les propriétaires devront prendre toutes dispositions utiles pour ne pas incommoder les autres copropriétaires par les fumées ou odeurs.

Les utilisateurs prendront donc toutes dispositions nécessaires à cet effet.

**Animaux** - Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

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.

**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 au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

**Libre accès** - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant 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 clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.



**Entretien des canalisations d'eau et robinetteries** - 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 produirait, 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.

**Radiateurs - Chauffage** - Chauffages électriques par convecteurs individuels.

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

**Climatiseurs** - L'usage des climatiseurs individuels est accepté. Toutefois, est dans le cas où ces appareils n'ont pas été livrés par le maître d'œuvre à l'origine de la construction, ceux-ci devront respecter les normes en vigueur (notamment en ce qui concerne les émissions sonores) et être installés selon les recommandations du maître d'œuvre au lieu et place qui leur sont réservés à cet effet sur les terrasses, ou à défaut selon les recommandations du syndic.

**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 désigné par le syndic.

**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.

**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 légalement responsable.

**-Enseignes - Plaques**

- Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite à l'exception de ce qui est indiqué ci-après :

a) **Concernant la pharmacie :**



Les copropriétaires ou occupants de la pharmacie située au rez-de-chaussée pourront apposer deux enseignes 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.

Les deux enseignes pourront être apposées à l'endroit ci-après :

- Une Avenue de la Timone,
- Une seconde à l'angle du bâtiment

Par ailleurs le propriétaire ou occupant de la pharmacie aura le droit d'installer sur la façade à l'entrée de ladite pharmacie une boîte à l'effet de recevoir les ordonnances.

**b) Concernant les professions libérales (médecins, professionnels de santé) :**

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 et tout professionnel de santé, pourront apposer, dans le vestibule ou à l'entrée de l'immeuble, 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.

Par ailleurs il sera apposé à l'entrée de l'immeuble, une enseigne, lumineuse ou non lumineuse, générale « ESPACE MEDICAL TIMONE »

**- Modifications intérieures - Travaux**

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.



En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

**La société réalisatrice se réserve le droit, lors de l'exécution des travaux de construction de l'ensemble immobilier, de modifier l'emplacement initialement prévu sur les plans des réseaux, canalisations ou gaines dans les parties communes, à l'intérieur des parties privatives ou d'implanter des réseaux, canalisations ou gaines, non prévues initialement, sans que les copropriétaires concernés puissent prétendre à une indemnité quelconque à ce titre.**

#### **Balcons - Terrasses - loggia - solarium et patio**

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses, solarium et patio ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

#### **C- USAGE DES PARTIES COMMUNES**

**Principe** - 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 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.

**Encombrement** - 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 garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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.

**Livraisons** - 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.

**Harmonie de l'immeuble** - 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 ci-dessus à l'exception des réserves.

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

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 supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

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.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

**Troubles de jouissance** - 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.

**Responsabilité** - 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.

**Les espaces libres et jardins**, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

**De façon générale**, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et l'ENSEMBLE IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

Les copropriétaires et occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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.

## **CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **A - SYNDICAT**

#### **a) Fonctionnement**

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.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

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 LA TIMONE 26"**

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 MARSEILLE (13010) 63-69 Avenue de la Timone.**

**b) Copropriété en difficulté**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation des biens dont il a la charge, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p.100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

**B - SYNDIC**

**I - Nomination - Révocation - Rémunération**

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif :

**Monsieur Robert ABBOU**  
**21 Avenue d'Odessa**  
**13008 Marseille**

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, le requérant 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.

## **II - Attributions**

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n. 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39 et la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

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 paragraphes ci-après.

### **a) Pouvoirs de gestion et d'administration**

**Entretien** - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera 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 rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour 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.

**Carnet d'entretien** - Le syndic établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble objet des présentes. Ce carnet, dont le contenu est fixé par le décret n°2001-477 du 30 mai 2001, devra être porté à la connaissance de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, qui en fera la demande.

**Personnel** - 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.

**Surveillance** - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

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.

**Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives** - 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 de droits de nue-



propriété ou d'usufruit ; 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 aura lieu d'apporter à cette liste.

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. 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, 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.

**Comptabilité** - Le syndic doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus, son mandat sera nul de plein droit ; toutefois, les actes que le syndic aurait passés avec des tiers de bonne foi demeureront valables.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il 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.

**Convention avec le syndicat** - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et 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 associés, 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**

**Pouvoirs d'exécution** - 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.

**Représentation** - 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 saisie 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.

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.

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.

Néanmoins, l'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.



## **C - CONSEIL SYNDICAL**

### **I - Constitution**

**Nomination - Révocation** - 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 divers membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la Loi n. 84-595 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.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Il y aura lieu de prévoir au moins un membre par bâtiment collectif.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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, 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 que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

**Délibérations** - 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.

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 syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

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

## **II - Mission**

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, 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.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, 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.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, 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 syndic 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 syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

## **D - ASSEMBLEES GENERALES**

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

## **I - Convocations**

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins vingt et un jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de

l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

## **II - Représentation**

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n. 85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

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

## **III - Tenue des Assemblées**

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés 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 ou associés 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 des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

#### **IV - Quorum - Majorité**

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quote-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n. 65-537 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, étant précisé ce qui suit :

#### **- Majorité de droit commun prévu à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés :**

Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété.

#### **- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :**

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante 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 déterminé, 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 réalisés 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 cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction que l'utilité que ces

services et éléments présentent à l'égard de chaque lot 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 des canalisations, de gaines 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)- a- L'installation ou l'adaptation d'une antenne extérieure individuelle.

b- L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives et d'un ou plusieurs réseaux câblés collectifs 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 sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

l) La décision de constituer des provisions spéciales, soumise par le syndicat lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité de l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote.

**- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix**

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir :

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 ci-dessus (d)

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 au Chapitre 6 du présent règlement.

d) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes e, g, h et i, j et m de l'article précédent.

e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

Toutefois les travaux visés à l'alinéa "d" ci-dessus, à défaut d'avoir été approuvés par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix, pourront être décidés à la simple majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, dès lors qu'ils auront été approuvés lors d'une précédente assemblée par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**- Décisions requérant l'unanimité.**

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

Sous réserve du cas prévu par les 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.

**V - Votes particuliers**

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

**CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES**

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Conformément aux dispositions de l'article 10, dernier alinéa, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, le présent règlement indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

**A - CHARGES GENERALES**

**Définition**

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du paragraphe B du présent chapitre, 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 rémunérations.

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 aux 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 paliers 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 W.C. 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 des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

8°- Les frais de réparation, 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 ustensiles nécessaires au concierge, pour le 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 le cas échéant.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **Répartition**



Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au **prorata des quotes-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 aggraveraient les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Afin de permettre aux copropriétaires de prendre connaissance des critères légaux correspondant aux "valeurs relatives" de chaque partie privative conformément aux articles 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965, le tableau des quotes-parts des parties communes ainsi que la méthode de calcul sont demeuré ci-annexé aux présentes.

Lesdites "valeurs relatives" ont été calculées en tenant compte de la consistance (nature, distribution, hauteur sous plafonds).

L'adhésion au présent règlement emporte renonciation à élever aucune réclamation en raison du choix tant des facteurs de pondération, que des différents coefficients appliqués en fonction de l'étage ou de l'orientation des locaux, ainsi que de l'application qui en a été faite, le tout sans préjudice des facultés de révision judiciaire exprimées à l'article 12 de la loi du 10 Juillet 1965.

## **B- CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **CHARGES D'ASCENSEUR, MONTE-CHARGE VOITURES, ET D'ESCALIERS**

**Définition** - Les charges relatives à l'ascenseur et aux escaliers comprennent:

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur ou monte-charge voitures, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ce ou ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur Ou le monte-charge voitures..

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.

L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

**Répartition** - Les charges particulières énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au **prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties spéciales attachées à chaque lot**, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.



### **CHARGES SPECIALES AUX PARKINGS**

**Définition** - Les charges spéciales aux garages en sous-sol comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative ainsi que toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages, etc.)

**Répartition** - Les charges particulières énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au **prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties spéciales attachées à chaque lot**, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

### **BALCONS – TERRASSES – LOGGIA – SOLARIUM-PATIO**

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons, terrasses, loggia solarium et patio, 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 telles que définies ci-dessus.

### **C - REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – FONDS DE PREVOYANCE – GARANTIE**

Le syndic peut exiger le versement :

- De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

- Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut figer des modalités différentes.

- Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

- Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

- Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi au 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

- La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

- Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre 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.

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

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **A - MUTATIONS DE PROPRIETE**

#### **Mutation entre vifs**

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

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à toute provision exigible comprise ou non dans le budget prévisionnel avant cette notification, fût-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'avance 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.

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

#### **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 syndic 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 copropriétaire, 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.

### **Formalités**

#### **Information des parties**

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant :

1° Dans la première partie, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du propriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

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 transfère tout ou partie de ses droits sur le lot. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

#### **Droit d'opposition au paiement du prix**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code civil.

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

#### **B - HYPOTHEQUES**

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". 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 audit paragraphe 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 ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé 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 s'opposeraient à leur application.

#### **C- TRAVAUX IMMOBILIERS**

##### **Améliorations**

**Décisions** - 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 au paragraphe 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.

**Travaux entraînant accès aux parties privatives** - 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.

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.

**Paiement des travaux** - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe 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.

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 ci-dessus 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.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-554 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**

**Décision** - La surélévation ou la construction de bâtiments 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'aliéner 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.

**Préjudice** - 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.

### **Reconstruction.**

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

S'il est toutefois envisagé, après décision de l'assemblée générale, d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, le coût des travaux s'y rapportant sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus sous le paragraphe "Améliorations".

**Destruction de l'immeuble** - 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.

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.

#### **Répartition des dépenses non couvertes par les indemnités d'assurances**

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 par 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 paragraphe, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

**Cas de non reconstruction** - 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 syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction 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.

#### **D - MODIFICATION DES LOTS**

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, 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.

**Détachement d'éléments de lot - Division de lots** - 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 quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, 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 générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun).

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 lot 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.

**Formalités** - 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 copie authentique 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.

## **E - MODIFICATION DU REGLEMENT - LITIGES**

### **I - Modification du règlement de copropriété**

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 et, ce, dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

### **II - Litiges**

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 du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété sera selon le cas publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, 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.

### **CERTIFICATION**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée par la production de l'original de leurs statuts, lesquels, depuis la constitution de chacune des sociétés n'ont subi aucun changement relatif à la forme, la dénomination ou le siège.

### **DOMICILE**

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 MARSEILLE.

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

### **POUVOIRS SPECIAUX**

Jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, Le REQUERANT aura les pouvoirs irrévocables suivants :

- Pour apporter toutes modifications au présent règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, notamment à l'effet de réunir plusieurs lots en un seul, détacher des éléments d'un lot pour les rattacher à un autre ou diviser un lot en plusieurs lots.

- Pour apporter toutes modifications au plan de masse (et notamment déplacer tout emplacement de stationnement), plans du bâtiment, des voies d'accès, des jardins, et de tout autre ouvrage, la présente énumération énonciative et non limitative.

- Pour déposer toute demande de permis de construire modificatif sans autorisation de la copropriété.

- Pour accepter ou consentir toutes les servitudes sans autorisation de la copropriété et à cet effet signer tous actes.

### **FRAIS**

Les frais, droits, émoluments et honoraires article 4 du présent règlement de copropriété - état descriptif de division seront à la charge du requérant.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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 MARSEILLE.

### **DONT ACTE rédigé sur CINQUANTE HUIT pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : néant
- Mots rayés nuls : néant
- Chiffres rayés nuls : néant
- Lignes entières rayées nulles : néant
- Barres tirées dans les blancs : néant