

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN

Le VINGT SEPT JUILLET

PARDEVANT Maître Jean PERRUCHOT-TRIBOULET soussigné,
Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire
d'un Office Notarial à la Résidence de MARSEILLE dénommée
" Philippe REY - Jean PERRUCHOT-TRIBOULET Notaires associés ".

A COMPARU :

Monsieur Jean SAINT JEAN, demeurant à MARSEILLE
(8ème arrt.), 30 Boulevard Gaston Crémieux,

REGLEMENT DE
COPROPRIETE

S.C.I. LES
HUSSARDS

" LA CLOSERIE "

AGISSANT au nom et pour le compte de la
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HUSSARDS, Société
Civile Immobilière au capital de Dix mille francs
dont le siège social est à PARIS (8ème arrt.) 24
Avenue de Friedland, immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro
D 318 826 229.

Ladite Société constituée aux termes de ses
statuts établis suivant acte sous signatures privées
en date du 22 Février 1980, dont un exemplaire en
forme d'original a été déposé au rang des minutes de
l'Office Notarial suivant acte en constatant le dépôt
reçu par Maître Jean PERRUCHOT-TRIBOULET Notaire
associé soussigné le 4 Mars 1980.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été
donnés par Monsieur Philippe de CABROL de MOUTE
demeurant à PARIS (8ème arrt.) 24 Avenue de
Friedland aux termes d'une procuration reçue par
Maître Patrick WALLUT, Notaire Associé à PARIS,
le 1er Juillet 1981, dont le brevet original a été
déposé aux termes d'un acte reçu par Maître
Jean PERRUCHOT-TRIBOULET, Notaire Associé soussigné,
le 27 Juillet 1981.

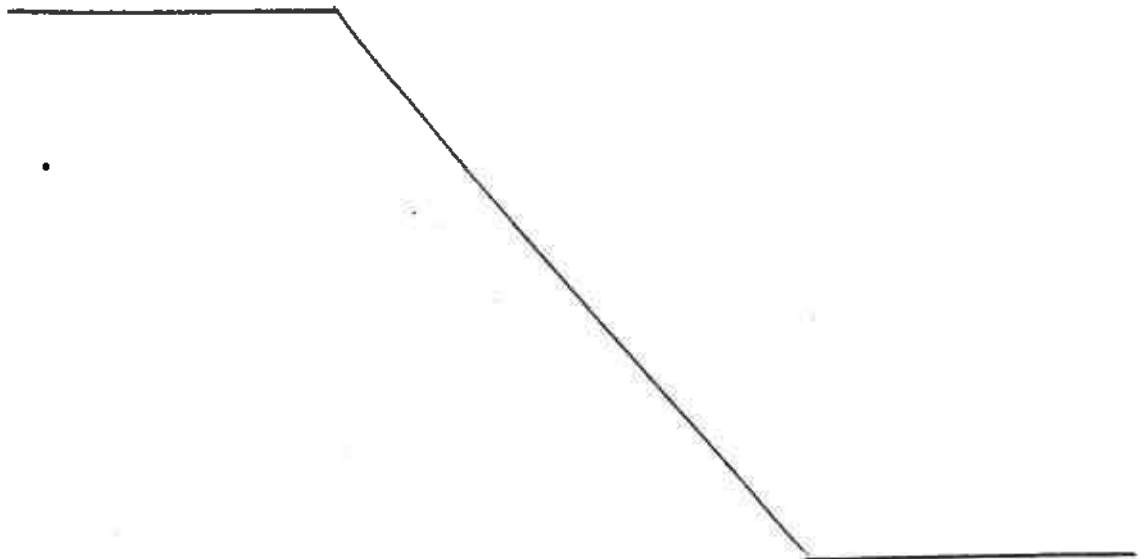
Ledit Monsieur Philippe de CABROL de MOUTE
ayant lui-même agi en sa qualité de Président du
Conseil d'Administration de la Société " COMPAGNIE
D'ETUDE POUR LA PROMOTION IMMOBILIERE C O M E P R I M "
Société Anonyme au capital de Cent mille francs
dont le siège social est à PARIS (8ème arrt.) 24,
Avenue de Friedland, immatriculée au Registre du
Commerce de PARIS sous le numéro 74 B 879.

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il
a acceptée aux termes d'une délibération du
Conseil d'Administration tenu le 27 Décembre 1973 ;
lesdites fonctions renouvelées aux termes d'une
délibération dudit Conseil d'Administration tenu
le 30 Juin 1976.

Les copies certifiées conformes
des procès-verbaux desdites délibérations
sont demeurées annexées aux présentes
après mention.

Ladite Société " C O M E P R I M " prise en sa qualité
de Gérante statutaire de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES
HUSSARDS sus dénommée, fonction à laquelle elle a été nommée
aux termes de l'article 57 des statuts de ladite Société.

LEQUEL, ès qualités, a établi, ainsi qu'il suit, le
Règlement de Copropriété contenant Etat descriptif de division
de l'ensemble immobilier dénommée " LA CLOSERIE " dont la
désignation suit.



PREAMBULE

.....

I. Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

- 1°) De déterminer les éléments de l'ensemble immobilier qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "Parties privatives", et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés "Parties communes" ;
- 2°) De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;
- 3°) D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier ;
- 4°) De prévoir les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

II. Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la Loi commune, à laquelle tous devront se conformer.

III. Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier bâti se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un Syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE 1er

DESIGNATION GENERALE
=====

Section I

DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier à usage principal d'habitation dénommé " LA CLOSERIE " en cours de construction sur un terrain sis à MARSEILLE (5ème arrondissement) Traverse des Hussards, rue Brandis.

Confrontant :

- Au Nord : 2, rue Brandis
8, rue St Etienne - 12 rue St Etienne
- A l'Est : 2 Traverse des Hussards.
- Au Sud : la Traverse des Hussards
- A l'Ouest : la rue Brandis.

Ledit terrain cadastré à la Commune de MARSEILLE, Quartier Baille, Lieudit Traverse des Hussards, 53 à 59 rue Brandis, Section E n° 126 pour une superficie de Vingt deux ares treize centiares (22a.13ca.)

Cet ensemble immobilier se compose de deux bâtiments dénommés " A " et " B " élevés chacun de cinq étages (le dernier étage en retrait) sur deux niveaux de sous-sols -----
les Bâtiments " A " et " B " accolés en équerre, avec jardin intérieur par lequel on accède par le Bâtiment " A ", comportant au total :

- 51 Appartements privatifs plus 1 logement de gardien,
- 15 Locaux commerciaux ou bureaux,
- 51 Caves,
- 68 Boxes,
- 4 emplacements de voiture,
- un jardin à usage commun avec aire de jeux pour enfants,
- une allée de circulation intérieure,

Ci-après décrits :

Le BATIMENT " A " :

Elevé sur sous-sols d'un rez-de-chaussée et de cinq étages (le dernier étage en retrait) desservi par la cage d'ascenseur A comportera

Au rez-de-chaussée :

- . hall d'entrée (2 portes) donnant accès à l'ascenseur et à la cage d'escalier desservant les étages, et au jardin situé à l'arrière des Bâtiments " A " et " B " sur lequel se trouve l'accès à certains locaux ou bureaux ;
- . cage d'escalier,
- . cage d'ascenseur A
- . loge concierge (comprenant : hall loge, séjour, cuisine coin repas, chambre, salle de bains, water-closet)
- . local compteurs (électricité, V.M., téléphone)
- . 9 locaux commerciaux ou bureaux.

Du premier étage au quatrième étage, et pour chaque étage :

- . cage d'escalier,
- . cage d'ascenseur,
- . palier,
- . local compteurs et vide-ordure,
- . gaines techniques,
- . 1 appartement de 5 pièces principales,
- . 1 appartement de 4 pièces principales,
- . 1 appartement de 1 pièce principale
- . 4 appartements de 2 pièces principales.

Au cinquième étage (en retrait) :

- . cage d'escalier,
- . cage d'ascenseur,
- . palier,
- . local compteurs et vide-ordures

- . trappe d'accès local machinerie ascenseur,
- . 1 appartement de 4 pièces principales,
- . 1 appartement de 3 pièces principales,
- . 3 appartements de 2 pièces principales.

Sur la toiture-terrasse du Bâtiment :

- . le local de la machinerie de l'ascenseur A,
- . l'extracteur V.M.C. Logements,
- . l'extracteur V.M.C. garages.

Le BATIMENT " B " :

Elevé sur sous-sols d'un rez-de-chaussée et de cinq étages (le dernier étage en rattrait), desservis par les cages d'ascenseur B1 et B2 comportera :

Au rez-de-chaussée :

- . hall d'entrée,
- . 2 cages d'escalier,
- . 2 cages d'ascenseur,
- . 1 local transformateur E.D.F.,
- . 1 local vide-ordures sur rampe,
- . gaines techniques,
- . rampes d'accès aux garages en sous-sols,
- . 6 locaux commerciaux ou bureaux.

Du premier étage au quatrième étage et pour chaque étage :

CAGE ESCALIER B1 :

- . cage d'escalier,
- . cage d'ascenseur,
- . palier,
- . gaines techniques,
- . 2 appartements de 3 pièces principales,

CAGE ESCALIER B2 :

- . cage d'escalier,
- . cage d'ascenseur,
- . palier,
- . local compteur,
- . gaines techniques,
- . 2 appartements de 3 pièces principales.

Au cinquième étage(en retrait) :

CAGE ESCALIER B1 :

- . cage d'escalier,
- . cage d'ascenseur,
- . palier,
- . gaines techniques,
- . 1 appartement de 5 pièces principales,
- . trappe d'accès local machinerie ascenseur.

CAGE ESCALIER B2 :

- . cage d'escalier,
- . cage d'ascenseur,
- . palier,
- . gaines techniques,
- . 1 appartement de 5 pièces principales,
- . trappe d'accès local machinerie ascenseur.

Sur la toiture-terrasse du Bâtiment :

- . les locaux de la machinerie des Ascenseurs B1 et B2,
- . l'extracteur V.M.C. logements.

Le 1er SOUS-SOL comprendra :

- . 3 cages d'escaliers A, B1 et B2,

- . cages d'ascenseur A, B1 et B2,
- . rampes véhicules,
- . circulations,
- . sas,
- . aires de manoeuvres véhicules,
- . 4 locaux vide-ordures,
- . local compteur eau domestique - incendie,
- . 32 caves,
- . 37 boxes,
- . 3 emplacements de voiture.

La 2ème SOUS-SOL comprendra :

- . 3 cages d'escaliers A, B1 et B2,
- . cages d'ascenseur A, B1 et B2,
- . rampes véhicules,
- . circulations,
- . sas,
- . aires de manoeuvres véhicules,
- . 19 caves,
- . 31 boxes,
- . 1 emplacement de voiture.

Tel que ledit ensemble immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination et tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, et tel qu'il figure en une série de plans, savoir :

Plans " Permis de construire "

- 1B Plan de masse et Plan de situation - 29.11.79,
- 2C Plans rez-de-chaussée - 1er et 2ème sous-sol
14.12.79,
- 3B Plans étage courant - étage en retrait - 29.11.79,
- 4C Coupes AB et CD - Façades Nords et Est,
- 5B Façades Ouest et Sud.

Plans " Exécution "

- 0 Plan du terrain,
- 1 Plan de situation - Plan de masse,
- 2B 2ème sous-sol - 12 Février 1981,
- 3C 1er sous-sol - 12 Février 1981,
- 4D Rez-de-chaussée - 10 Juin 1981,
- 5A 1er et 3ème étages - 10 Juin 1981,
- 6A 2ème et 4ème étages - 10 Juin 1981,
- 7A Etage en retrait - 10 Juin 1981,
- 8 Terrasses,
- 9B Coupe AA - 12 Février 1981,
- 10C Coupes CC - DD - EE - FF - 12 Février 1981,
- 11B Façade Sud - Traverse des Hussards -
Façade Ouest Rue Brandis - 12 Février 1981,
(approuvé par Monsieur DROCOURT Architecte Conseil
de la Ville de MARSEILLE.)
- 12B Façade Est - Coupe CC -
Façade Nord - Coupe DD - 12 Février 1981,
- 13A Tableau des menuiseries extérieures - 26 Janvier
1981,
- 14 Détails cuisines, salle de bains et water-closet,
- 15A Détails en façade - 2 Avril 1981,
- 16 Hall d'entrée Bâtiment A - Plan,
- 17 Hall d'entrée Bâtiment A - Coupes aa - bb - cc - dd.

Lesdits plans qui demeureront annexés au présent
acte ont été dressés par Messieurs M. SCIALOM et G. PEYRET,
Architectes D.P.L.G. 196 Quai du Port - 13002 MARSEILLE.

NOTA : Il est précisé que les cotes et surfaces pouvant
être mentionnées dans les présentes et portées sur
les plans, ne sont données qu'à titre indicatif, et
que les acquéreurs ou leurs ayants-droit ne pourront
élever aucune réclamation au cas où les dimensions
des biens acquis par eux ne correspondraient pas
à celles indiquées dans les présentes, même si les
différences constatées dépassent un vingtième.

Section II

PERMIS DE CONSTRUIRE

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un permis de construire suivant Arrêté n° 13.055.9.00953 délivré en date du 18 Décembre 1979 à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HUSSARDS, par Monsieur le Préfet de la Région PROVENCE COTE D'AZUR, Préfet des BOUCHES DU RHONE.

Une photocopie de l'ampliation dudit Arrêté est demeurée annexée aux présentes après mention.

Section III

ORIGINE DE PROPRIETE

I.- Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HUSSARDS.-

Le terrain sur lequel va être édifié l'ensemble immobilier appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HUSSARDS pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Jean PERRUCHOT-TRIBOULET Notaire associé à MARSEILLE le 18 Avril 1980, de :

- Madame Lydie Julie Simonne MAUDHUIT, sans profession épouse en deuxièmes noces de Monsieur Camille Honoré POINTUD, avec lequel elle demeure à MARSEILLE (8ème arrt.) 64 avenue du Prado.

Née à MARSEILLE, le 25 Juin 1910.

- et de Madame Nelly Maximilienne Georgette MAUDHUIT sans profession, veuve non remariée de Monsieur Maurice MOCHE, demeurant à SAINT REMY DE PROVENCE (Bouches du Rhône) la Galine.

Née à MARSEILLE, le 14 Octobre 1919.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal Hors Taxes de UN MILLION DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (1.280.000 Francs) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, les contractants ont attesté pour eux-mêmes :

- qu'ils n'étaient pas, n'avaient jamais été et n'étaient pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation de paiement ou procédure similaire.

- qu'ils ne faisaient pas et n'avaient jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

- qu'ils ne faisaient pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

- qu'ils étaient de nationalité Française et résidaient habituellement en France, depuis plus de deux ans.

Une expédition de cet acte a été publiée au Deuxième Bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 28 Mai 1980 Volume 2987 n° 5.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité du chef du Vendeur s'est révélé négatif en tout point.

II.- Du chef de Madame POINTUD et Madame MOCHE.-

Le terrain, objet des présentes, appartenait à Madame POINTUD et Madame MOCHE par suite des faits et actes ci-après :

A.- Originellement, ledit immeuble appartenait à Monsieur Frédéric Victor MAUDHUIT par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de Monsieur Ferdinand ARMAND, et Madame Clara FERRAND, veuve de Monsieur Ferdinand BOYER, demeurant tous deux à MARSEILLE 154 Cours Lieutaud,

Suivant acte reçu par Maître Faustin BONIFAY lors Notaire à AUBAGNE le 17 Septembre 1918 moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE ANCIENS FRANCS (80.000 anciens francs) qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les vendeurs avaient déclaré :

- Monsieur ARMAND qu'il était célibataire ;
- Madame BOYER qu'elle était veuve non remariée ;
- Et tous deux, qu'ils ne s'étaient jamais trouvés dans aucun cas emportant hypothèque légale.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 24 Septembre 1918 Volume 374 n° 21.

B.- Décès de Monsieur Frédéric Victor MAUDHUIT.-

Monsieur Frédéric Victor MAUDHUIT, en son vivant, sans profession, demeurant à MARSEILLE 53 rue Brandis, est décédé en son domicile le 24 Février 1954, époux en deuxièmes noces de Madame Thérèse FLANDINO, née à MARSEILLE le 3 Février 1871, avec laquelle il était marié sous le régime dotal avec exclusion de toute communauté aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître LACHAMP lors Notaire à MARSEILLE le 29 Octobre 1909, étant veuf en premières noces de Madame Julia Anne ROUBIN.

Il est décédé en l'état d'un testament olographe, en date à MARSEILLE du 9 Octobre 1941, -ouvert aux formes de droit, et déposé aux minutes de Maître LENTHERIC, Notaire à MARSEILLE le 5 Mars 1954; aux termes duquel il lègue à son épouse susnommée Madame Thérèse FLANDINO, la jouissance sa vie durant, des immeubles sis à MARSEILLE Avenue de Toulon n°s 194, 196, 198 et 200 et 160 rue Beauséjour, ainsi que l'appartement Rue Beauséjour n° 2.

Et laissant pour seules héritières naturelles et de droit ses deux filles, issues de son union avec ladite Madame FLANDINO :

- Madame Lydie Julie Simone MAUDHUIT, épouse de Monsieur Camille Honoré POINTUD,

- Et Madame Nelly Maximilienne Georgette MAUDEUIT, veuve de Monsieur MOCHE,

Toutes deux vendeurs aux présentes.

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître LENTHERIC Notaire susnommé le 15 Mars 1954.

Attendu la date du décès, il n'a pas été dressé d'attestation hypothécaire.

Madame Thérèse FLANDINO veuve dudit Monsieur MAUDEUIT, est décédée depuis à MARSEILLE le 12 Juin 1957.

Section IV

SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Servitudes conventionnelles résultant des titres.-

Dans l'acte de vente du 18 Avril 1980 analysé ci-dessus dans l'origine de propriété, les vendeurs ont déclaré qu'ils n'avaient créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'il n'en existait aucune résultant des titres de propriété.

Servitudes inhérentes à des ouvrages publics.- Desserte électrique.-

La desserte électrique de l'ensemble immobilier s'effectuera à partir d'un poste de transformation électrique situé au rez-de-chaussée de l'immeuble " B ", ainsi qu'il résulte d'une convention sous signatures privées passée entre la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HUSSARDS et ELECTRICITE DE FRANCE en date à MARSEILLE du 13 Février 1981.

Dans cette convention il est fait obligation au Vendeur de reproduire dans les actes de vente les dispositions faisant l'objet des articles 1 et 2 de ladite Convention et à obliger les acquéreurs à la respecter.

Une photocopie de ladite convention demeurera annexée aux présentes après mention.

Obligation particulière résultant de l'accès, tant au jardin intérieur, qu'aux locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble " B " côté jardin intérieur, par l'entrée de l'immeuble " A " au profit des Copropriétaires de l'immeuble " B ".-

L'accès au jardin intérieur et aux locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble " B " côté jardin, ne peut s'effectuer par les Copropriétaires de l'immeuble " B " qu'à partir de l'entrée de l'immeuble " A ".

En conséquence, un droit de passage s'exercera librement à leur profit.

CHAPITRE II

DISTINCTION entre "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES" =====

Section I

GENERALITES

L'ensemble immobilier est divisé :

1°) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après établi et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.

2°) En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division ci-après établi et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Section II

DEFINITION des "PARTIES COMMUNES"

Constituent des parties communes, celles de l'ensemble immobilier bâti affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I.

1°) La totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au Chapitre I ci-dessus ;

2°) Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;

II.

3°) Les passages, voies de circulations et dégagements de l'ensemble immobilier pour voitures et piétons, s'il y a lieu ;

4°) Les jardins et espaces intérieurs avec leurs plantations et leurs équipements, s'il y a lieu ;

5°) Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc...

- 6°) Les planchers à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds des parties privatives ;
- 7°) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives, les murs porteurs ou non, les couvertures, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- 8°) Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes, les portes d'entrée des bâtiments et des sous-sols, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- 9°) Les ornementsations, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, loggias et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;

III.

- 10°) Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toutes natures, avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements, etc...), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- 11°) Les gouttières, les chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les canalisations et tuyaux de tout-à-l'égout ;
- 12°) Les colonnes et canalisations d'eau, d'électricité, les branchements communs d'eau, d'électricité, d'égouts, etc...
- 13°) Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc...) ;

IV.

- 14°) Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escalier et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs), les accès, couloirs et dégagements des caves et sous-sol et tous les dégagements communs ;
- 15°) Les entrées, rampes d'accès et de sorties des garages et, s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages ;

V.

- 16°) L'installation de chauffage collectif ainsi que ses accessoires, à l'exclusion des radiateurs pouvant se trouver dans chaque appartement ;
- 17°) Les ascenseurs et leurs accessoires (cages, machineries, câbles, etc...) ;
- 18°) Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs ;
- 19°) Les vide-ordures avec leurs locaux de réception, leurs gaines, leurs accessoires ;
- 20°) Les compteurs généraux d'eau, d'électricité ;
- 21°) Le transformateur à moins qu'il ne soit la propriété d'Electricité de France ;
- 22°) Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
- 23°) Les installations des ventilations mécaniques avec leurs accessoires, les installations et appareils de défense contre l'incendie, et en général, les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris leurs emplacements (à l'exclusion de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autres conventions) ;

VI.

- 24°) Les locaux abritant les éléments d'équipement communs ci-dessus définis ;
- 25°) Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'ensemble immobilier, y compris le logement du gardien, sa cave et son parking ;
- 26°) Les locaux divers destinés au service commun de l'ensemble immobilier, tels que locaux des poubelles, garages pour bicyclettes et voitures d'enfants s'ils existent ;
- 27°) La loge et l'appartement du concierge situés au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment A ;

VII.

- 28°) En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement, installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons, (non compris, éven-

tuellement les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront "parties privatives", les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

ACCESSOIRES aux PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
 - Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux ;
 - Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Section III

DEFINITION des "PARTIES PRIVATIVES"

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sol ;
- les plafonds (ou les faux-plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros-oeuvres et structures qui dépendent des "parties communes") ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires, et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ;

- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc...
- les installations des cuisines (évier, sèche-linge, cuisinières, réfrigérateurs, etc...) ;
- les revêtements des terrasses au-dessus de la couche d'étanchéité, si elles sont réservées à un usage exclusif ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiserie, etc...) ;
- les installations de chauffage, tels les convecteurs électriques avec thermostats installés dans les appartements ; les installations de production d'eau chaude sanitaire, tels les chauffe-eau individuels installés dans les appartements.
- et, en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui sont données.

Section IV

PARTICULARITES

- a) Les cloisons séparatives de deux locaux ou ensemble de locaux formant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.
- b) Les cloisons qui séparent les locaux des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs font partie des choses communes.
- c) Lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire, qu'il y ait ou non réunion affective des locaux en un seul nouveau lot, le copropriétaire aura la faculté d'incorporer la partie du couloir, passage ou autre partie commune dont il s'agit, dans ses locaux privatifs, et d'établir si bon lui semble, une clôture telle que porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes ni les dispositions réglementaires et notamment de faire établir, s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, les travaux dont il s'agit devant donner lieu au contrôle ou à l'approbation de l'Architecte de l'immeuble pendant les travaux de

construction et de l'Architecte de l'immeuble et du Syndic après achèvement des travaux. Cette utilisation ne changera en aucune façon la répartition des quotes-parts de parties communes générales, de charges générales ou particulières.

Le copropriétaire aura la faculté de rétablir à tout moment les lieux dans leur destination primitive. Ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

CHAPITRE III

DIVISION de l'ENSEMBLE IMMOBILIER en LOTS

=====

I. L'ensemble immobilier est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division qui va suivre.

Cette désignation comprend pour chaque lot l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des "parties communes" de l'immeuble telles que ces parties sont définies ci-dessus au Chapitre II.

II. Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les parties communes et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'ensemble immobilier comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant de convention expresse placées sous le régime de l'indivision forcée organisé dans le cadre des textes sus-visés, par dérogation de l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 Juillet 1965, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

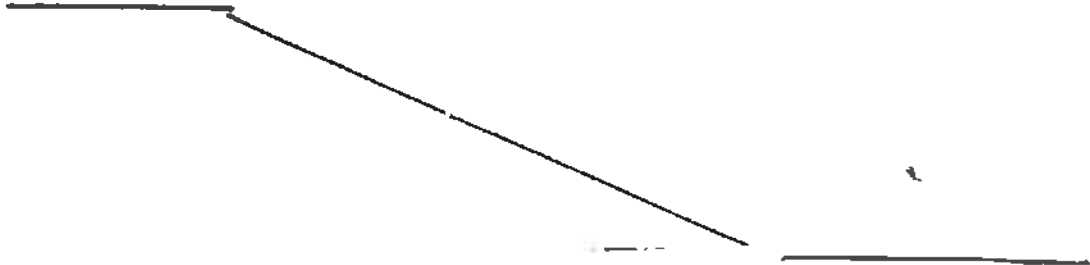
DESIGNATION des LOTS

L'ensemble immobilier sera divisé en CENT QUATRE VINGT NEUF LOTS (189), savoir :

- Bâtiment " A " : QUARANTE DEUX LOTS (42) numérotés de 1 à 42 ;
- Bâtiment " B " : VINGT QUATRE LOTS (24) numérotés de 101 à 124 ;
- 1er Sous-sol : SOIXANTE DOUZE LOTS (72) numérotés de 201 à 272 ;
- 2ème Sous-sol : CINQUANTE ET UN LOTS (51) numérotés de 301 à 351.

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise ----- des parties communes générales.

Cette quote-part est exprimée en CENT MILLIEMES (100.000°)



Observation étant faite que les références des appartements et les numéros des caves et des parkings contenus dans la désignation qui va suivre se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres, notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes ou peint sur le sol ou sur les murs.

La situation des appartements ou des bureaux dans chaque immeuble est indiquée de gauche à droite, dans le sens des aiguilles d'une montre par rapport à la sortie de la cage d'ascenseur pour le Bâtiment " A ", et par rapport à la façade de l'immeuble pour le Bâtiment " B ".

DESIGNATION DES LOTS DE COMMERCE (OU DE BUREAU)

ET DES DIFFERENTS TYPES D'APPARTEMENTS

- LOTS DE COMMERCE (OU DE BUREAU)

BATIMENT " A "

LOT N° 1.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A ", première porte à gauche, un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 39 M2 50 environ, en façade sur la rue Brandis.

LOT N° 2.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A ", deuxième porte à gauche, un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 41 M2 50 environ, en façade sur la rue Brandis.

LOT N° 3.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A ", troisième porte à gauche, un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 41 M2 60 environ, en façade sur la rue Brandis.

LOT N° 4.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A ", quatrième porte à gauche, un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 35 M2 90 environ, en façade sur la rue Brandis.

LOT N° 5.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A ", première porte à gauche, un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 34 M2 10 environ, en façade sur la Traverse des Hussards et la rue Brandis, à l'angle de ces deux voies.

LOT N° 6.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A ", un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 28 M2 50 environ, en façade sur la Traverse des Hussards.

LOT N° 7.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A " et en façade sur le jardin intérieur, troisième porte à gauche sur l'allée de circulation, un local à usage de commerce ou de bureau d'une superficie de 26 M2 30 environ.

LOT N° 8.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A " et en façade sur le jardin intérieur, deuxième porte à gauche sur l'allée de circulation, un local à usage de commerce ou de bureau d'une superficie de 29 M2 70 environ.

LOT N° 9.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " A " et en façade sur le jardin intérieur, première porte à gauche, sur l'allée de circulation, un local à usage de commerce ou de bureau d'une superficie de 29 M2 70 environ.

BATIMENT " B "

LOT N° 101.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " B ", première porte à gauche après le Bâtiment " A ", un local à usage de commerce ou de bureau d'une superficie de 35 M2 -- environ, en façade sur la Traverse des Hussards.

LOT N° 102.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " B ", deuxième porte à gauche de la porte d'entrée de ce Bâtiment, un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 35 M2 -- environ, en façade sur la Traverse des Hussards.

LOT N° 103.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " B " et en façade sur le jardin intérieur, première porte à droite sur l'allée de circulation, dont l'accès s'effectue par le Bâtiment " A ", un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 39 M2 10 environ.

LOT N° 104.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " B " et en façade sur le jardin intérieur, deuxième porte à droite sur l'allée de circulation, dont l'accès s'effectue par le Bâtiment " A ", un local à usage de commerce ou de bureau d'une superficie de 32 M2 90 environ.

LOT N° 105.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " B " et en façade sur le jardin intérieur, troisième porte à droite sur l'allée de circulation, dont l'accès s'effectue par le Bâtiment " A ", un local à usage de commerce ou de bureau, d'une superficie de 41 M2 20 environ.

LOT N° 106.-

Au rez-de-chaussée du Bâtiment " B " et en façade sur le jardin intérieur, quatrième porte à droite sur l'allée de circulation, dont l'accès s'effectue par le Bâtiment " A ", un local à usage de commerce ou de bureau, dont partie est surélevée, d'une superficie de 48 M2 70 environ.

- DIFFERENTS TYPES D'APPARTEMENTS.-

Type T1.- (du 1er au 4ème étage du Bâtiment " A ")

Deuxième porte à droite, un appartement d'une pièce principale (portant la référence T1 du plan) comprenant : hall, séjour avec coin cuisine incorporé, salle de bains, water-closet, rangement, loggia.

Type T2.- (du 1er au 4ème étage du Bâtiment " A ")

Troisième porte à droite, un appartement de deux pièces principales (portant la référence T2 du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, une chambre, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T2a.- (du 1er au 4ème étage du Bâtiment " A ")

Quatrième porte à droite, un appartement de deux pièces principales (portant la référence T2a du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagements, une chambre, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T2b.- (du 1er au 4ème étage du Bâtiment " A ")

Cinquième porte à droite, un appartement de deux pièces principales (portant la référence T2b du plan) comprenant : hall, séjour, dégagements, cuisine, une chambre, salle de bains, water-closet, rangements, balcon.

Type T2c.- (du 1er au 5ème étage du Bâtiment " A ")

Sixième porte à droite, un appartement de deux pièces principales (portant la référence T2c du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, une chambre, salle de bains, water-closet, rangements, balcon.

Type T2d.-

Au cinquième étage du Bâtiment " A ", deuxième porte à droite, un appartement de deux pièces principales (portant la référence T2d du plan) comprenant : hall, cuisine, séjour, dégagement, une chambre, salle de bains, water-closet, rangements, terrasse.

Type T2e.-

Au cinquième étage du Bâtiment " A " troisième porte à droite, un appartement de deux pièces principales (portant la référence T2e du plan) comprenant : hall, cuisine, séjour, dégagement, une chambre, salle de bains, water-closet, rangements, balcon.

Type T3.- (au 1er et au 3ème étage du Bâtiment " B " escalier B1).-

A droite à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3 du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3a.- (Au 1er et au 3ème étage du Bâtiment " B " escalier B1)

A gauche, à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3a du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3b.- (Au 1er et au 3ème étage du Bâtiment " B " escalier B2).-

A droite, à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3b du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3c.- (Au 1er et au 3ème étage du Bâtiment " B " Escalier B2).-

A gauche, à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3c du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3d.- (Au 2ème et au 4ème étage du Bâtiment " B " Escalier B1).-

A droite, à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3d du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3e.- (Au 2ème et au 4ème étage du Bâtiment " B " Escalier B1).-

A gauche, à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3e du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3f.- (Au 2ème et au 4ème étage du Bâtiment " B " Escalier B2).-

A droite, à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3f du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3g.- (Au 2ème et au 4ème étage du Bâtiment " B " Escalier B2).-

A gauche, à la sortie de l'ascenseur, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3g du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, loggia.

Type T3h.-

Au cinquième étage du Bâtiment " A " première porte à droite, un appartement de trois pièces principales (portant la référence T3h du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, rangements, terrasse.

Type T4.- (du 1er au 4ème étage du Bâtiment " A ").-

Première porte à droite, un appartement de quatre pièces principales (portant la référence T4 du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, cabinet de toilette, water-closet, rangements, loggia.

Type T4a.-

Au cinquième étage du Bâtiment " A " à gauche à la sortie de l'ascenseur, un appartement de quatre pièces principales (portant la référence T4a du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, deux salles de bains, dont une avec water-closet incorporé, water-closet, trois chambres, rangements, terrasse.

Type T5.- (du 1er au 4ème étage du Bâtiment " A ").-

Première porte à gauche, un appartement de cinq pièces principales (portant la référence T5 du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, quatre chambres, salle de bains avec water-closet incorporé, water-closet, cabinet de toilette, rangements, loggia.

Type T5a.-

Au cinquième étage du Bâtiment " B " Escalier B1, un appartement de cinq pièces principales occupant tout l'étage (portant la référence T5a du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, quatre chambres, deux salles de bains, deux water-closet dont un avec lavabo, rangements, terrasse.

Type T5b.-

Au cinquième étage du Bâtiment " B " Escalier B2, un appartement de cinq pièces principales occupant tout l'étage (portant la référence T5b du plan) comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, quatre chambres, deux salles de bains, deux water-closet dont un avec lavabo, rangements, terrasse.

Telle que cette désignation résulte des plans ci-dessus énoncés et annexés aux présentes.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les lots de l'ensemble immobilier, objet des présentes, sont décrits dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant référence de la publicité foncière, soit :

N° des LOTS	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART dans les parties communes générales en 100.000°
1	A	-	R.D.C.	Commerce ou bureau	779
2	A	-	R.D.C.	" "	797
3	A	-	R.D.C.	" "	817
4	A	-	R.D.C.	" "	700
5	A	-	R.D.C.	" "	661
6	A	-	R.D.C.	" "	545
7	A	-	R.D.C.	" "	506
8	A	-	R.D.C.	" "	544
9	A	-	R.D.C.	" "	544
10	A	A	1er	Appartement T.5	2.217
11	A	A	1er	" T.4	2.178
12	A	A	1er	" T.1	759
13	A	A	1er	" T.2	1.128
14	A	A	1er	" T.2a	1.148
15	A	A	1er	" T.2b	1.070
16	A	A	1er	" T.2c	1.070
A reporter					15.463

				Report	15.463
17	A	A	2ème	Appartement T.5	2.276
18	A	A	2ème	" T.4	2.237
19	A	A	2ème	" T.1	778
20	A	A	2ème	" T.2	1.147
21	A	A	2ème	" T.2a	1.186
22	A	A	2ème	" T.2b	1.089
23	A	A	2ème	" T.2c	1.109
24	A	A	3ème	" T.5	2.334
25	A	A	3ème	" T.4	2.295
26	A	A	3ème	" T.1	797
27	A	A	3ème	" T.2	1.186
28	A	A	3ème	" T.2a	1.206
29	A	A	3ème	" T.2b	1.128
30	A	A	3ème	" T.2c	1.128
31	A	A	4ème	" T.5	2.392
32	A	A	4ème	" T.4	2.334
33	A	A	4ème	" T.1	817
34	A	A	4ème	" T.2	1.206
35	A	A	4ème	" T.2a	1.225
36	A	A	4ème	" T.2b	1.148
37	A	A	4ème	" T.2c	1.148
38	A	A	5ème	" T.4a	2.723
39	A	A	5ème	" T.3h	2.392
40	A	A	5ème	" T.2d	1.361
41	A	A	5ème	" T.2e	1.342
42	A	A	5ème	" T.2c	1.186
101	B	-	R.D.C.	Commerce ou bureau	681
102	B	-	R.D.C.	" "	681
103	B	-	R.D.C.	" "	759
104	B	-	R.D.C.	" "	602
105	B	-	R.D.C.	" "	797
106	B	-	R.D.C.	" "	953
107	B	B1	1er	Appartement T.3	1.439
108	B	B1	1er	" T.3a	1.459
109	B	B1	2ème	" T.3d	1.459
110	B	B1	2ème	" T.3e	1.498
111	B	B1	3ème	" T.3	1.498
112	B	B1	3ème	" T.3a	1.537
113	B	B1	4ème	" T.3d	1.537
114	B	B1	4ème	" T.3e	1.575
115	B	B1	5ème	" T.5a	2.762
A reporter					73.870

				Report	73.870
116	B	B2	1er	Appartement T.3b	1.459
117	B	B2	1er	" T.3c	1.420
118	B	B2	2ème	" T.3f	1.498
119	B	B2	2ème	" T.3g	1.439
120	B	B2	3ème	" T.3b	1.537
121	B	B2	3ème	" T.3c	1.478
122	B	B2	4ème	" T.3f	1.575
123	B	B2	4ème	" T.3g	1.517
124	B	B2	5ème	" T.5b	2.762
201	-	A	S.S.1	Cave	20
202	-	A	S.S.1	"	20
203	-	A	S.S.1	"	23
204	-	A	S.S.1	"	24
205	-	A	S.S.1	"	24
206	-	A	S.S.1	"	24
207	-	A	S.S.1	"	24
208	-	A	S.S.1	"	24
209	-	A	S.S.1	"	23
210	-	A	S.S.1	"	23
211	-	A	S.S.1	"	23
212	-	A	S.S.1	"	20
213	-	A	S.S.1	"	20
214	-	A	S.S.1	"	20
215	-	A	S.S.1	"	20
216	-	A	S.S.1	"	20
217	-	A	S.S.1	"	20
218	-	A	S.S.1	"	24
219	-	A	S.S.1	"	24
220	-	A	S.S.1	"	20
221	-	A	S.S.1	"	20
222	-	A	S.S.1	"	20
223	-	A	S.S.1	"	23
224	-	A	S.S.1	"	24
225	-	A	S.S.1	"	20
226	-	A	S.S.1	"	20
227	-	B1	S.S.1	"	24
228	-	B1	S.S.1	"	24
229	-	B2	S.S.1	"	24
230	-	B2	S.S.1	"	24
231	-	B2	S.S.1	"	24
232	-	B2	S.S.1	"	26
233	-	A	S.S.1	Box	160
234	-	A	S.S.1	"	160
235	-	A	S.S.1	"	160
236	-	A	S.S.1	"	160
A reporter					89.908

				A reporter	89.908
237	-	A	S.S.1	Box	140
238	-	A	S.S.1	"	130
239	-	A	S.S.1	"	140
240	-	A	S.S.1	"	160
241	-	A	S.S.1	"	140
242	-	A	S.S.1	"	160
243	-	A	S.S.1	"	150
244	-	A	S.S.1	"	150
245	-	A	S.S.1	"	150
246	-	A	S.S.1	"	160
247	-	A	S.S.1	"	160
248	-	A	S.S.1	"	160
249	-	A	S.S.1	"	160
250	-	A	S.S.1	"	160
251	-	A	S.S.1	"	130
252	-	A	S.S.1	"	140
253	-	A	S.S.1	"	140
254	-	A	S.S.1	"	140
255	-	A	S.S.1	"	140
256	-	A	S.S.1	Emplt. Voiture 1	100
257	-	B1	S.S.1	Box	140
258	-	B1	S.S.1	"	140
259	-	B1	S.S.1	"	140
260	-	B1	S.S.1	"	140
261	-	B1	S.S.1	"	150
262	-	B1	S.S.1	"	150
263	-	B1	S.S.1	"	140
264	-	B1	S.S.1	"	140
265	-	B1	S.S.1	Emplt. Voiture 2	100
266	-	B2	S.S.1	Box	140
267	-	B2	S.S.1	"	140
268	-	B2	S.S.1	"	140
269	-	B2	S.S.1	"	160
270	-	B2	S.S.1	"	140
271	-	B2	S.S.1	"	150
272	-	B2	S.S.1	Emplt. Voiture 3	100
301	-	A	S.S.2	Cave	24
302	-	A	S.S.2	"	20
303	-	A	S.S.2	"	20
304	-	A	S.S.2	"	20
305	-	A	S.S.2	"	20
306	-	A	S.S.2	"	20
307	-	A	S.S.2	"	20
				A reporter	95.172

				Report	95.172
308	-	B1	S.S.2	Cave	20
309	-	B1	S.S.2	"	20
310	-	B1	S.S.2	"	20
311	-	B1	S.S.2	"	20
312	-	B1	S.S.2	"	20
313	-	B1	S.S.2	"	20
314	-	B1	S.S.2	"	24
315	-	B2	S.S.2	"	20
316	-	B2	S.S.2	"	20
317	-	B2	S.S.2	"	25
318	-	B2	S.S.2	"	24
319	-	B2	S.S.2	"	24
320	-	A	S.S.2	Box	170
321	-	A	S.S.2	"	170
322	-	A	S.S.2	"	150
323	-	A	S.S.2	"	150
324	-	A	S.S.2	"	140
325	-	A	S.S.2	"	150
326	-	A	S.S.2	"	140
327	-	A	S.S.2	"	160
328	-	A	S.S.2	"	130
329	-	A	S.S.2	"	140
330	-	A	S.S.2	"	140
331	-	A	S.S.2	"	140
332	-	A	S.S.2	"	140
333	-	A	S.S.2	"	150
334	-	A	S.S.2	"	140
335	-	A	S.S.2	"	150
336	-	A	S.S.2	"	140
337	-	B1	S.S.2	"	140
338	-	B1	S.S.2	"	140
339	-	B1	S.S.2	"	140
340	-	B1	S.S.2	"	150
341	-	B1	S.S.2	"	140
342	-	B1	S.S.2	"	130
343	-	B1	S.S.2	"	130
344	-	B1	S.S.2	"	140
345	-	B2	S.S.2	"	140
346	-	B2	S.S.2	"	140
347	-	B2	S.S.2	"	140
348	-	B2	S.S.2	"	160
349	-	B2	S.S.2	"	140
350	-	B2	S.S.2	"	140
351	-	B2	S.S.2	Emplt. Voiture 4	100
				TOTAL	100.000

DEUXIEME PARTIE

DROITS et OBLIGATIONS des COPROPRIETAIRES

.....

CHAPITRE I

CONDITIONS d'USAGE des PARTIES PRIVATIVES
et des PARTIES COMMUNES

=====

Section I

GENERALITES

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives", aux règles de jouissance ci-après énoncées.

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

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

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

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au Syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'Assemblée Générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du Syndicat ou du Syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

Section II

USAGE des "PARTIES PRIVATIVES"

1°) Généralités :

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera des parties de l'ensemble immobilier dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la Section I du présent Chapitre.

2°) Occupation :

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Ils seront, principalement, destinés à l'habitation, à l'exception des locaux sis au rez-de-chaussée ----- qui pourront être utilisés à usage de commerces ou de bureaux, à condition que cet usage n'apporte pas une gêne exceptionnelle du fait de bruit ou d'odeurs d'un caractère anormal par rapport à la destination de l'immeuble, et le tout sous réserve des autorisations administratives qui seraient requises.

De même, et sous réserve d'obtention des autorisations administratives le cas échéant, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tout ordre pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du Syndic.

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 appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

Les emplacements de parking sont destinés aux voitures de tourisme; il est possible d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

En aucun cas un emplacement de parking ne pourra être utilisé à titre de débarras.

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

3°) Harmonie - Aspect :

I. Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité (Troisième Partie, Chapitre I, Section II, 4°) B).

La pose des stores ----- est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le Syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

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 tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme et agréé par le Syndic.

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

II. 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 au paragraphe 4 de la présente Section, à la Section III du présent Chapitre et à la Section IV du Chapitre I de la Première Partie.

III. 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.

4°) Enseignes et plaques professionnelles :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent :
Les occupants des locaux commerciaux ou de bureaux sis en rez-de-chaussée -----
pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci et sous le contrôle du Syndic qui veillera à ce qu'elles ne constituent pas une gêne anormale pour les autres occupants et qu'elles ne nuisent pas au bon aspect de l'ensemble immobilier. Le Syndic prendra l'avis de l'architecte de la copropriété.

Les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, seront déterminés par le Syndic.

En cas de difficulté, il sera référé de la question à l'Assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité (3ème Partie, Chapitre I, Section II, 4° B).

5°) 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.

En tout cas, il devra faire exécuter les 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 serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le Syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité (Troisième Partie, Chapitre I, Section II, 4°) B).

Toutefois, les occupants des locaux commerciaux ou des bureaux sis en ----- rez-de-chaussée pourront procéder à l'aménagement de leurs devantures, sous le contrôle du Syndic qui veillera à ce que cet aménagement ne constitue pas une gêne anormale pour les autres occupants et ne nuise pas au bon aspect de l'ensemble immobilier. Le Syndic prendra l'avis de l'architecte de la copropriété et en référera, s'il y a lieu, à l'Assemblée des copropriétaires statuant ainsi qu'il vient d'être dit.

6°) Sécurité - Salubrité :

I. Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des manières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé. Dans les garages, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'Architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres, balcons, loggias, terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privés, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. Il en est de même, éventuellement, des éléments privés de l'installation de chauffage central.

Les conduits de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant devront comporter malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermo-statique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III. Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée installés dans leurs parties privatives devront le signaler au Syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence et, spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonage des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le Syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels, s'il en existe, devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage consécutif au fait de n'avoir pas informé le Syndic de l'utilisation d'un conduit ou à un feu excessif ou qui résulterait de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'Architecte de la copropriété.

IV. Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront, en outre, se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic.

7°) Tranquillité :

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, télévisions et magnétophones, etc... est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux. Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans les garages.

Il ne pourra être procédé à l'intérieur des appartements ou locaux, si ce n'est dans les locaux en sous-sols, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'ensemble immobilier.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Les personnes exerçant des professions nécessitant des installations mécaniques ou électriques, telles que celles de Dentiste par exemple, seront tenues de procéder à l'insonorisation de leurs locaux.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du Syndic ayant pris l'avis de l'Architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussion sur l'équilibrage du chauffage collectif.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages.

8°) Dispositions diverses :

A) Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux Architectes, Entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour la nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

B) En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au Syndic de la copropriété ou à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5° ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité des immeubles ou aux droits des autres copropriétaires.

C) Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privés, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc... devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires des locaux sis en dernier étage, devront en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses.

D) En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local au Syndic, au gardien de l'ensemble immobilier ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble immobilier connue du Syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par serrurier sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

9°) Usage des parkings :

Les emplacements de stationnement pour automobiles ne peuvent servir qu'au remisage des automobiles.

Les travaux de réparation et de lavage des voitures y sont interdits.

Ils doivent être maintenus en parfait état de propreté et ne peuvent être utilisés, entre autres, comme dépôt de vieilles voitures.

Il ne pourra, non plus, y être entreposé de matières inflammables ou d'objets dangereux.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins du départ et de la rentrée des voitures.

Les propriétaires des emplacements de stationnement pour automobiles pourront, avec l'accord de l'Assemblée Générale, clore leur emplacement, si cette modification est jugée matériellement possible par le Syndic et l'Architecte de l'immeuble.

Des extincteurs seront placés à l'intérieur des garages souterrains conformément à la réglementation en vigueur.

Section III

USAGE des "PARTIES COMMUNES"

1°) Généralités :

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 qu'elle ne fasse pas obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent Chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après au Chapitre II de la Troisième Partie, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2°) Encombrement :

a) 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 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.

b) 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 la 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.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Néanmoins, en ce qui concerne l'approvisionnement des magasins, les livraisons pourront avoir lieu au cours de la journée sans aucune restriction d'horaire.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3°) Aspect extérieur de l'ensemble immobilier :

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du Syndic.

Le Syndic pourra autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières visées au 4° de la Section II du Présent Chapitre. En outre, l'apposition des panneaux des Officiers Ministériels est autorisée selon les usages.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installé qu'une antenne radio et une antenne de télévision collective par cage d'escalier.

4°) Services collectifs et éléments d'équipement :

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

b) En fonction de l'organisation du service de l'ensemble immobilier, 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 par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

c) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, situés dans chacun des bâtiments, seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment considéré, notamment en tant que remise pour voitures d'enfants.

Leur destination définitive, s'il y a lieu, ainsi que la réglementation de leur utilisation, seront décidées par le Syndic avec l'approbation des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective.

d) Les copropriétaires pourront 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 un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° de la Section II du présent Chapitre.

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

Les jeux d'enfants y sont interdits (sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet), le tout sous le contrôle du Syndic.

Il est interdit d'y laisser vagabonder les chiens et autres animaux domestiques.

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

5°) Loggias, balcons et terrasses :

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

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier et sous contrôle du Syndic.

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

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'Architecte de la copropriété, en particulier, par un apport de terre (le poids maximum d'une telle surcharge étant fixé à 800 Kgs au m², pour les terrasses).

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, à leurs frais.

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

Section IV

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever 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, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°) 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.

3°) En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le Syndic, après décision de l'Assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°) Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et, d'une façon générale, à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au Syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'Assemblée Générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

CHAPITRE II

CHARGES de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

=====

Section I

PRINCIPES

Les charges de l'ensemble immobilier sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le Syndic après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective à décider si possible l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différentes installations (ascenseurs, installations de ventilation mécanique contrôlée etc...) et les circuits divers d'éclairage, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien, en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

Section II

CHARGES GENERALES

1°) Définition :

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) Les frais d'entretien et d'aménagement de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures ;

b) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, y compris le transformateur et son local,
- des réseaux d'égouts et d'assainissement,

Le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des bâtiments.

c) Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et reconstruction relatifs :

- aux fondations,
- aux éléments porteurs verticaux et horizontaux de l'ensemble immobilier jusqu'à et y compris le plancher haut du sous-sol et les étanchéités correspondantes.

d) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements de circulation, couloirs et escaliers en sous-sol,

Le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage et sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

e) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs.

f) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation du logement de gardien et ses dépendances, des autres locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

g) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus-visées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment.

h) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures, contractées par le Syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

i) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- Rémunération du Syndic, frais de fonctionnement du Syndicat des copropriétaires (et du Conseil Syndical), honoraires de l'Architecte, des techniciens et Conseils du Syndicat des copropriétaires ;
- Salaires du gardien et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurances contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

j) Les impôts, contributions et taxes, sous quelques forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" et même celles afférentes aux "parties privatives", tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2°) Répartition :

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs 100.000° de copropriété dans les parties communes générales, rappelés dans la colonne 1 du tableau de répartition des charges ci-après.

Section III

CHARGES SPECIALES à CHAQUE BATIMENT

1°) Définition :

Les charges spéciales à chacun des bâtiments composant l'ensemble immobilier comprennent :

I. Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux éléments porteurs de chacun des bâtiments, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment, au-dessus du plancher haut du sous-sol ;
- aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;
- aux balcons ou terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après à la Section VIII, 2°) ;
- aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toutes natures, particuliers à chaque bâtiment, (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local ou affectées à l'usage exclusif de celui-ci et sauf les installations du chauffage collectif jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'ensemble immobilier) ;
- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage, de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

II. Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et, s'il y a lieu, de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers à chaque bâtiment ;
- des vide-ordures ;
- des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution ;
- des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements et circulations particuliers à chaque bâtiment, à l'exclusion des dépenses visées ci-après à la Section VIII ;
- des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.

III. Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers de chaque bâtiment (et notamment à tous préposés qui seraient spécialement affectés à l'entretien du bâtiment et de ses éléments d'équipement, ainsi que les charges fiscales et sociales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents) ;

Les frais de consommation d'électricité, d'eau et de chauffage afférents aux éléments ci-dessus mentionnés ;

La location, la pose et l'entretien des compteurs d'électricité, d'eau, etc... particuliers à chaque bâtiment ;

S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment ;

Et généralement, les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements), et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans chacun des bâtiments considérés ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

2°) Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux composant chacun des bâtiments, à savoir :

- Pour le Bâtiment " A " : lots n°s 1 à 42 Inclus ;
 - Pour le Bâtiment " B " : Lots n°s 101 à 124 inclus,
- au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes qui leur sont spéciales, le tout conformément aux indications de l'état de répartition des charges ci-annexé, colonne 2 (en 10.000èmes par Bâtiment).

Il est ici précisé que les propriétaires de locaux situés au dessus du point d'engorgement des canalisations, des conduites des cabinets d'aisances ou des descentes des eaux ménagères ainsi que des vide-ordures seront, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée, présumés responsables et tenus ensemble des frais de dégorgement, au prorata de leurs quotes-parts de charges spéciales ci-dessus définies.

FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

1°) Définition.-

Il est ici indiqué et rappelé que :

- le chauffage des appartements est assuré par une installation électrique individuelle, par convecteurs, fonctionnant sur le compteur E.D.F. de chaque copropriétaire ou occupant.
- la production d'eau chaude sanitaire des appartements est assurée par des chauffe-eau électriques individuels.

2°) Répartition des charges de chauffage et d'eau chaude.-

Le coût du fonctionnement du chauffage individuel et celui de la production individuelle d'eau chaude sanitaire sont entièrement à la charge de l'utilisateur des installations individuelles concernées.

Compte tenu de l'existence d'installations individuelles de chauffage dans un immeuble collectif, il est fait obligation impérative à chaque copropriétaire bénéficiant de ce chauffage individuel, même en cas d'absence courte ou prolongée au cours d'une campagne de chauffe, de maintenir à tout moment dans ses locaux, une température d'ambiance qui ne devra en aucun cas être supérieure aux maximums prévus par le décret numéro 74-1025 du 3 Décembre 1974, relatif à la limitation de la température de chauffage de locaux ou par tout texte ultérieur qui le compléterait ou qui s'y substituerait.

Dans le but de respecter la " solidarité thermique " des copropriétaires entre eux et d'éviter tout désordre ou phénomène de condensation, générateur de moisissures, les températures ne devront pas être inférieures à six degrés centigrades. Le Syndic de l'ensemble immobilier disposera de tous les pouvoirs nécessaires pour faire respecter cette obligation et il devra agir immédiatement sans qu'il soit utile, au préalable, de réunir une assemblée générale des copropriétaires, lorsqu'il aura constaté ou qu'il lui aura été signalé une infraction à cette règle de vie commune.

Section V

CHARGES D'EAU FROIDE

1°) Définition.-

Les charges d'eau froide comprennent :

- Le prix de revient de l'eau froide ;
- Les dépenses d'entretien, réparations, réfection, et de fonctionnement des canalisations et éléments de circuits généraux de distribution d'eau froide (à l'exclusion des canalisations et éléments privatifs).

2°) Répartition.-

Les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété générale affectés à leurs lots. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges générales.

Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'ensemble immobilier.

Leur coût de location s'ajoutera aux charges définies ci-dessus au 1°).

Les frais définis ci-dessus au 1°) seront alors répartis entre tous les copropriétaires au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'ensemble immobilier sera répartie au prorata des 100.000° de charges générales (colonne n° 1).

Les appartements qui seront utilisés pour un usage professionnel devront être équipés d'un compteur individuel.

Section VI

CHARGES SPECIALES aux EMPLACEMENTS du PARKING SOUTERRAIN

1°) Définition :

Les charges spéciales aux emplacements du parking souterrain comprennent :

- a) Les frais de peintures intérieures des garages ;
- b) Les frais d'entretien, de réfection et de reconstruction :
 - des aires de circulations, allées, rampes d'accès et de sorties depuis les voies publiques ;
 - des surfaces de stationnement encore que celles-ci soient l'objet d'un droit d'usage exclusif ;
 - s'il y a lieu, du ou des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des emplacements de stationnement.
- c) Les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement :

- des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc...) particuliers aux garages à usage de parking, s'il y a lieu ;
- des systèmes de fermetures des garages à usage de parking, leurs appareillages et accessoires ;
- du matériel et équipement contre l'incendie, des systèmes de détection d'incendie ;
- des locaux et installations de ventilations mécaniques.

d) Les rémunérations de la ou des personnes chargées de l'entretien et de la surveillance des garages à usage de parking.

e) S'il y a lieu, les primes d'assurances concernant exclusivement les garages, leurs dépendances et accessoires.

f) Les dépenses entraînées par l'éclairage des garages, leurs accès et dégagements, ainsi que le coût et s'il y a lieu, la location des compteurs électriques y afférents.

g) Eventuellement, les frais de consommation d'eau constatée par un compteur spécial ou fixés forfaitairement ainsi qu'il est dit ci-dessus sous la Section I,

Et généralement, toutes les dépenses intéressant uniquement les garages et leurs utilisations.

2°) Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage d'emplacements de parking à savoir :

- Lots n°s 233 à 272 inclus ;
 - Lots n°s 320 à 351 inclus ;
- au prorata des 10.000èmes indiquées à la colonne 7 du tableau de répartition des charges ci-annexé.

Section VII

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS ET ASCENSEURS
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1°) Répartition.-

Il est ici rappelé que :

- Le Bâtiment " A " est desservi par :

- . un escalier " A " du sous-sol au cinquième étage (en retrait) inclus ;
- . un ascenseur " A " du sous-sol au cinquième étage (en retrait) inclus ;

- Le Bâtiment " B " est desservi par :

- . un escalier " B1 " du sous-sol au cinquième étage (en retrait) inclus ;
- . un ascenseur " B1 " du sous-sol au cinquième étage (en retrait) inclus ;
- . un escalier " B2 " du sous-sol au cinquième étage (en retrait) inclus ;
- . un ascenseur " B2 " du sous-sol au cinquième étage (en retrait) inclus.

Les charges d'entretien de chacun des escaliers et ascenseurs ci-dessus énoncés comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage de l'escalier et de ses paliers ;
- L'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis, s'ils existent, (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires) ou de tout autre revêtement de sol ;
- L'entretien et la remise en état de l'installation de l'éclairage de sécurité relative à cet escalier ;
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'éclairage de l'escalier.

Les charges d'entretien de chacun des ascenseurs sus énoncés comprennent :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrés et accessoires ;

- Les dépenses, les réparations et la réfection du local de la machinerie situé dans la hauteur du dernier étage en retrait du bâtiment considéré ;

- Les dépenses entraînées par la peinture et la remise en état de la cabine de l'ascenseur ;

- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur, de location de compteurs ;

- Les frais d'assurances contre les accidents causés par l'ascenseur (si la prime y relative peut être individualisée).

2°) Ventilation.-

Les charges ci-dessus définies seront ventilées suivant qu'elles s'appliqueront à l'un ou l'autre des escaliers et ascenseurs " A ", " B1 " ou " B2 ".

3°) Répartition.-

Les charges ci-dessus définies seront réparties de la manière suivante :

1/ Pour l'escalier et l'ascenseur " A ", entre les propriétaires des lots :

- N°s 10 à 42 inclus ; 201 à 226 inclus ; 233 à 256 inclus ; 301 à 307 inclus ; 320 à 336 inclus.

2/ Pour l'escalier et l'ascenseur " B1 " entre les propriétaires des lots :

- N°s 107 à 115 inclus ; 227 - 228 ; 257 à 265 inclus ; 308 à 314 inclus ; 337 à 344 inclus.

3/ Pour l'escalier et l'ascenseur " B2 " entre les propriétaires des lots :

- N°s 116 à 124 inclus ; 229 à 232 inclus ; 266 à 272 inclus ; 315 à 319 inclus ; 345 à 351 inclus.

au prorata des 10.000èmes (par cage d'escalier et ascenseur) contenus dans le tableau ci-annexé (Colonnes 4, 5 et 6).

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que les propriétaires des caves, boxes ou emplacements pour voiture situés au sous-sol de chacun des bâtiments " A " et " B " participent aux charges de l'escalier et de l'ascenseur auprès duquel ils sont situés.

Section VIII

DEPENSES DIVERSES

1°) Ravalement et réfection générale :

L'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tout l'immeuble.

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

2°) Entretien des loggias, balcons ou terrasses :

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de loggias, balcons ou terrasses auront personnellement la charge de nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle, et éventuellement, la surveillance de l'Architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité sont à la charge des copropriétaires du bâtiment intéressé ainsi qu'il est dit ci-dessus à la Section II:

3°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté, aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

4°) Reconstruction partielle :

Sous réserve de l'application des dispositions de la Quatrième Partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie, ceux-là seuls bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurances correspondant aux locaux détruits.

5°) Reprise des vestiges :

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

6°) Aggravation des dépenses :

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7°) Ramonage :

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

8°) Dépenses afférentes aux parties privatives :

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

Par ailleurs, l'entretien et la réfection générale des surfaces de stationnement seront assurés en commun aux frais des copropriétaires d'emplacements, conformément aux stipulations ci-dessus.

Section IX

REGLEMENT - PROVISION
FONDS de PREVOYANCE - GARANTIE

I.

1°) Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale ;

Observation faite que, lors de la remise des clefs, le Syndic appellera un trimestre d'avance.

- b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le Syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article II dudit décret.

2°) Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux Chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II.

1°) 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 un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret 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.

2°) 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 en application, notamment, des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3°) Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

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

4°) Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de la contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE III

OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS de PROPRIETE

INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS

MODIFICATION des LOTS

=====

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les diverses modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 - 6 du décret du 17 Mars 1967, relatives notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au Syndic.

Section I

MUTATIONS de PROPRIETE

1°) Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs :

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

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°) Cession des caves :

La mutation séparée des caves est interdite par le présent règlement. Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'immeuble, les lots à usage de cave ne pourront être cédés qu'avec l'appartement au service duquel ils sont attachés.

Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3°) Mutation entre vifs :

I. En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées au Syndicat à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II. le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

II. Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au Syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le Syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat.

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

4°) Mutation par décès :

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au Syndic 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 doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au Syndic dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au Syndic de son domicile réel ou élu, dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'ensemble immobilier sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

Section II

INDIVISION - DEMEMBREMENT de la PROPRIETE

I. En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

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

Les intéressés devront se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente Section.

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

Section III

HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des Chapitres II et III de la Quatrième Partie du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du Syndic sans son concours et hors sa présence, dans les conditions prévues auxdits Chapitres, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions du Chapitre III de la Quatrième Partie du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et du Crédit Foncier, dont la législation spéciale et les statuts, dans ce cas, devront être respectés.

Section IV

LOCATIONS - AUTORISATIONS d'OCCUPER

I. Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier ainsi que toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du Chapitre II de la Troisième Partie ci-après, et les obliger, dans le bail, à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le non-respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le Syndicat.

Le propriétaire devra viser le Syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et, éventuellement, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au Syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la Loi ; il devra, en outre, justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement, par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entrée de l'ensemble immobilier pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le Syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

II. Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires, ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués en faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

Section V

MODIFICATION des LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du Syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la 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 des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toutes modifications permanentes de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que l'état de répartition des charges spéciales et générales.

Le Syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

- 1°) Au Syndic de l'ensemble immobilier alors en fonction ;
- 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.

Section VI

ACTIONS en JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le Syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

.....

CHAPITRE I

SYNDICAT des COPROPRIETAIRES

=====

Section I

GENERALITES

1. La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce Syndicat.

Le Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

2. Il sera dénommé : "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA CLOSERIE A MARSEILLE".

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'ensemble immobilier ou dans le département des Bouches-du-Rhône sur simple décision du Syndic.

3. Le Syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il prendra fin si la totalité de l'ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

4. Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat seront prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic dans les conditions ci-après exposées.

Section II

ASSEMBLEES des COPROPRIETAIRES

1°) Droit de vote :

Le Syndicat sera réuni et organisé en Assemblées composées par les copropriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'ensemble immobilier et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des Assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 Juillet 1965.

2°) Convocation des Assemblées :

I. Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard trois mois après l'achèvement de l'immeuble.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif ; éventuellement, elle nommera un Syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblées sur convocation du Syndic.

II. Le Syndic convoquera l'Assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le Trente Juin au plus tard l'Assemblée Générale ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

III. En outre, le Syndic devra convoquer l'Assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

IV. Les convocations aux Assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

L'Assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements, visés à l'article II du décret du 17 Mars 1967, sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des Associés d'une Société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la Société sera membre du Syndicat, mais les convocations et notifications seront faites aux Associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. En cas de mutation de propriété, tant que le Syndic n'en aura pas reçu avis ou notification ainsi qu'il est prévu au Chapitre III de la Deuxième Partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au Syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du Syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au Chapitre III de la Deuxième Partie du présent règlement.

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au Syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant ainsi qu'il est dit ci-dessus au Chapitre III de la Deuxième Partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au Syndic.

3°) Tenue des Assemblées :

I. Au début de chaque réunion, l'Assemblée élit son Président (et deux scrutateurs). En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le Syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Mais en aucun cas le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

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

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'Assemblée, et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent; compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'Assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et conservée par le Syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participeront aux Assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au Chapitre III de la Deuxième Partie du présent règlement s'appliqueront.

III. Les délibérations de chaque Assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le Secrétaire et par les Scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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

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

4°) Décisions :

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

A) Décisions ordinaires :

I. Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la Loi ou le présent règlement.

II. Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée, ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

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

B) Décisions prises dans des conditions particulières de majorité :

I. Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

- a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967 ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement ;
- c) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical ;
- d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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 communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...).

II. Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'Assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle Assemblée Générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, n'ont pas à être renouvelées.

C) Décisions extraordinaires :

I. Les copropriétaires, par voie de décision extraordinaire, pourront :

- a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus ;

- b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Décider des travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au Chapitre I de la Quatrième Partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux b) et c) du paragraphe B ci-dessus.

II. Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois/quarts des voix.

5°) Dispositions diverses :

I. Le Syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 Juillet 1965 ;
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans le cas où cette faculté de modification serait reconnue au Syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

II. Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après au Chapitre III de la Quatrième Partie du présent règlement.

III. Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux Assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défuillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE II

SYNDIC

=====

Section I

GENERALITES

Le Syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des Assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'ensemble immobilier et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera, pour le compte du Syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout en application du présent règlement de la loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la Section IV du décret du 17 Mars 1967.

Section II

DESIGNATION

I. Le Syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du Chapitre I, Section II, 4° B) ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un Syndic suppléant.

Les fonctions du Syndic sont renouvelables.

Les fonctions du Syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le Syndic devra aviser les copropriétaires ou le Conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du Syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime, lui ouvrira un droit à une indemnisation.

II. Jusqu'à la réunion de la première Assemblée des copropriétaires visée au Chapitre I ci-dessus, un Syndic provisoire qui sera nommé par la Société venderesse exercera les fonctions du Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

III. A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le Syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction de Syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le Syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le Président du Conseil Syndical ; à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Section III

POUVOIRS de GESTION et d'ADMINISTRATION

Le Syndic de sa propre initiative pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparation de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'ensemble immobilier.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'Assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

A) Entretien et travaux :

I. Le Syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'Assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante ;
- Il fera procéder au ramonage des conduits de fumées ou shunts (fussents-ils privatifs) ;
- Il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après ;
- Il passera, de son propre chef, tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs, et fera tous achats à cet effet sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 Mars 1967.

II. Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'Assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le Syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. Faute par le Syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'Assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette Assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette Assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le Syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du Syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

IV. Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du Syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'Assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la Section II du Chapitre I, de la Deuxième Partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 Juillet 1965.

B) Administration et gestion :

I. Le Syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'ensemble immobilier et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve, éventuellement des stipulations du présent règlement, l'Assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le Syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après à la Quatrième Partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du Chapitre II de la Deuxième Partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

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 la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'ensemble immobilier.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il tiendra les archives du Syndicat, le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

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

Dans le cas où le Syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967, relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du Syndicat, devront être observées.

II. Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'ensemble immobilier le Syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge d'en référer à l'Assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le Syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble, au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

Section IV

POUVOIRS d'EXECUTION et de REPRESENTATION

I. Le Syndic sera le représentant officiel du Syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'Assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

II. Le Syndic représentera le Syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble immobilier et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III. Le Syndic, pour toutes questions d'intérêts commun, représentera le Syndicat des copropriétaires :

- a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la Section VIII du décret du 17 Mars 1967, et notamment aux articles 55 et 59 même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.
- b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du Syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965, conformément aux dispositions de l'article 15 de la même loi.
- c) Pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. Le Syndic représentera de plein droit les copropriétaires des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie ; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.

V. Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, le Syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du Chapitre I, section II, 4° B de la présente Partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

=====

Section I

DEFINITION - NOMINATION - FONCTIONNEMENT

I. Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il pourra être constitué un Conseil Syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires, conjoints ou leurs représentants légaux.

Toutefois, le Syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membre du Conseil Syndical.

Le Conseil sera composé de trois à huit membres.

II. Les membres du Conseil Syndical seront élus pour trois ans par l'Assemblée des Copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité du Chapitre I, Section II, 4°) B de la présente Partie.

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions, mais devront être remplacés sans délai.

Le Conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants pourront être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant dans le respect des principes de représentation du paragraphe I ci-dessus, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du Conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'Assemblée des Copropriétaires.

A défaut de désignation des membres du Conseil Syndical dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

III. Le Conseil Syndical, à la majorité de ses membres, élira un Président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le Président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du Conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le Conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du Président ; il pourra se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du Syndic.

Les convocations seront adressées par lettres missives ordinaires ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au Syndic dans les mêmes formes. Le Syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions du Conseil Syndical avec voix consultative.

Les décisions du Conseil Syndical seront prises à la simple majorité des votants, à condition que trois au moins de ses membres soient présents (en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante). A défaut, et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord.

Les délibérations du Conseil Syndical seront constituées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du Conseil ayant assisté à la réunion.

A leur demande, le Président du Conseil Syndical délivrera à tous copropriétaires et au Syndic, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le Conseil Syndical.

IV. Les fonctions de Président et de membres du Conseil Syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du Conseil et par le Président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le Syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration payées par le Syndic, sur indication du Président du Conseil Syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'Assemblée des copropriétaires.

Section II

ATTRIBUTIONS

I. Le Conseil Syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'ensemble immobilier. Il devra assister le Syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le Syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le Conseil dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

II. Le Conseil Syndical contrôlera la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

III. Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné préalablement 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 Syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

IV. Le Conseil Syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

V. Le Conseil pourra présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il aura donnés au Syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le Syndic devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite Assemblée.

Le Conseil tiendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée Générale aurait pu lui confier.

CHAPITRE IV

SYNDICATS SECONDAIRES

=====

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiment de l'ensemble immobilier pourront, réunis en Assemblée spéciale,

décider, dans les conditions de majorité particulières du Chapitre I, Section II, 4° B de la présente Partie, la constitution entre eux d'un Syndicat dit secondaire, le tout dans les conditions de l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965.

Chaque Syndicat secondaire aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment considéré, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Il sera doté de la personnalité civile et fonctionnera dans les conditions prévues par la Loi et le présent règlement. Il sera représenté au Conseil Syndical du Syndicat principal.

CHAPITRE V

SERVICE de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

=====

I. En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'ensemble immobilier, le Syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes.

II. Le Syndic fixera les conditions de travail du personnel du Syndicat.

III. Le personnel du Syndicat ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du Syndic.

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif, qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci sans que la responsabilité du Syndicat ou du Syndic puisse en rien être recherchée.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

AMELIORATIONS - ADDITIONS

SURELEVATIONS

=====

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le Syndicat peut, en vertu de ces dispositions et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire, toutes améliorations telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

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

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au Syndicat par des copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

=====

I. La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété à l'égard

de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois, si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. Le Syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

- 1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'ensemble immobilier) ;
- 2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ;
- 3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le Syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le Syndic.

IV. Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V.

1°) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- Le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui ;
- Le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

2°) Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

VI. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du Syndicat seront encaissées par le Syndic.

Toutefois, l'ensemble des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le Syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du Syndicat dans les conditions fixées par l'Assemblée.

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

CHAPITRE III

RECONSTRUCTION

=====

En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte au moins la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du Chapitre III de la loi du 10 Juillet 1965 visées ci-dessus au Chapitre I de la présente Partie, son applicables.

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le Syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet.

CHAPITRE IV

LITIGES et DISPOSITIONS DIVERSES

=====

I. Litiges :

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 Juillet 1965 entre des 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, ainsi qu'il est dit ci-dessus au Chapitre I de la Troisième Partie, (Section II, 5°, III).

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965, sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble, et les actions soumises aux règles de procédure de la Section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du Livre Troisième du Code de Procédure Civile.

II. Inexécution des clauses et conditions du règlement :

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le Syndic au nom du Syndicat, dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée, à titre principal, contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages-intérêts ou astreintes sera touché par le Syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'Assemblée des copropriétaires.

III. Domicile :

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au Syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

IV. Publicité foncière :

Le présent règlement de copropriété sera publié au DEUXIEME BUREAU des HYPOTHEQUES de MARSEILLE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.

DONT ACTE rédigé sur quatre
vingt deux ----- pages.

Fait et passé à MARSEILLE

En l'Office Notarial, 62 rue Montgrand

Et reçu en ses minutes

Et après que lecture lui en ait été donnée, le comparant
a signé le présent acte avec le Notaire.

Suivent les signatures de :

Monsieur Jean SAINT JEAN

et Maître Jean PERRUCHOT-TRIBOULET,
Notaire Associé.

Suit la teneur de l'annexe

TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES

Le tableau ci-après contient la récapitulation des charges générales et spéciales telles qu'elles sont établies au présent règlement de copropriété afférentes à chacun des lots désigné par son numéro, sous la spécification ci-après :

COLONNE 1.- Répartition des charges générales de l'ensemble immobilier.

Cette colonne est également valable, pour les lots concernés, pour la répartition des charges d'eau froide, telles que définies au paragraphe " CHARGES D'EAU FROIDE " du règlement de copropriété.

COLONNE 2.- Répartition des charges d'entretien, de réparations et de reconstruction de chacun des bâtiments " A " et " B ".

COLONNE 3.- Répartition des charges d'entretien de l'escalier et Ascenseur " A ".

COLONNE 4.- Répartition des charges d'entretien de l'escalier et Ascenseur " B1 ".

COLONNE 5.- Répartition des charges d'entretien de l'escalier et Ascenseur " B2 ".

COLONNE 6.- Répartition des charges de boxes et amplacements pour voitures.

LOTS	Charges Commu- nes générales en 100.000°	Charges Dât. A en 10.000° par bâtiment	Charges Dât. B en 10.000° par bâtiment	Charges Assen- seur et Esc.-A en 10.000° par cage	Charges Assen- seur et Esc.-B en 10.000° par cage	Charges Assen- seur et Esc.-D2 en 10.000° par cage	Charges de Boxes en 10.000°
	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
1	779	138					
2	797	146					
3	817	149					
4	700	128					
5	661	121					
6	545	99					
7	506	92					
8	544	106					
9	544	106					
10	2.217	405		282			
11	2.178	398		277			
12	759	138		96			
13	1.128	206		143			
14	1.148	209		146			
15	1.070	195		136			
16	1.070	195		136			
17	2.276	415		353			
18	2.237	408		346			
19	770	142		119			

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
20	1.147	213		178			
21	1.186	217		183			
22	1.089	199		165			
23	1.109	202		170			
24	2.334	426		422			
25	2.295	419		415			
26	797	146		143			
27	1.186	217		215			
28	1.206	220		220			
29	1.128	206		203			
30	1.128	206		205			
31	2.392	444		494			
32	2.334	426		484			
33	817	149		168			
34	1.206	220		249			
35	1.225	224		254			
36	1.148	209		237			
37	1.148	209		240			
38	2.723	504		630			
39	2.392	437		551			
40	1.361	249		316			

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
41	1.342	245	201	309			
42	1.186	217		274			
		<u>10.000/10.000</u> Dat. A					
101	681		201				
102	681		201				
103	759		223				
104	602		189				
105	797		235				
106	953		281				
107	1.439		424		578		
108	1.459		430		586		
109	1.459		430		719		
110	1.498		441		734		
111	1.498		441		859		
112	1.537		453		875		
113	1.537		453		1.007		
114	1.575		464		1.023		
115	2.762		817		2.228		
116	1.459		430			604	
117	1.420		418			568	
118	1.498		441			757	
119	1.439		424			733	

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
120	1.537		441	2		902	
121	1.478		435	2		877	
122	1.575		464	3		1.055	
123	1.517		447	3		1.024	
124	2.762		817	2		2.080	
			10.000/10.000				
			Dat. B				
201	20			2			
202	20			2			
203	23			2			
204	24			3			
205	24			3			
206	24			3			
207	24			3			
208	24			6			
209	23			3			
210	23			3			
211	23			3			
212	20			3			
213	20			2			
214	20			2			
215	20			2			
216	20			2			

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
217	20			2			
218	24			3			
219	24			3			
220	20			2			
221	20			2			
222	20			2			
223	23			2			
224	24			5			
225	20			2			
226	20			2			
227	24				16		
228	24				8		
229	24					16	
230	24					8	
231	24					8	
232	26					24	
233	160			30			182
234	160			30			164
235	160			30			182
236	160			30			164
237	140			22			128

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
238	130			22			128
239	140			22			128
240	160			27			146
241	140			22			128
242	160			27			164
243	150			25			146
244	150			25			146
245	150			25			146
246	160			30			182
247	160			30			182
248	160			30			182
249	160			30			164
250	160			30			164
251	130			22			128
252	140			22			128
253	140			22			128
254	140			22			128
255	140			22			128
256	100			30			90
257	140				70		128
258	140				70		128

LOT8	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
259	140				70		128
260	140				70		128
261	150				78		146
262	150				78		146
263	140				70		128
264	140				70		128
265	100				55		90
266	140					89	128
267	140					89	128
268	140					89	128
269	160					113	182
270	140					89	128
271	150					97	146
272	100					56	90
301	24			6			
302	20			3			
303	20			3			
304	20			3			
305	20			3			
306	20			3			
307	20			3			

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
308	20				8		
309	20				8		
310	20				8		
311	20				8		
312	20				8		
313	20				8		
314	24				16		
315	20					8	
316	20					8	
317	26					24	
318	24					16	
319	24					16	
320	170			43			200
321	170			41			182
322	150			28			128
323	150			31			146
324	140			28			128
325	150			33			146
326	140			28			128
327	160			33			164
328	130			26			128

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
329	140			28			128
330	140			28			128
331	140			28			128
332	140			31			146
333	150			28			128
334	140			31			146
335	150			28			128
336	140			28			128
337	140			86			128
338	140			86			128
339	140			86			146
340	150			94			128
341	140			86			128
342	130			78			110
343	130			70			128
344	140			86			128
345	140			10.000/10.000 Asc. Rec. 01		89	128
346	140					89	128
347	140					89	128
348	160					113	182
349	140					89	128

LOTS	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4	COLONNE 5	COLONNE 6	COLONNE 7
350	140					97	146
351	100					64	90
	100.000 / 100.0008.					10.000/10.000 Asc. Sec. B2	10.000/10.000 Boxes.

Annexé à la minute d'un acte reçu par le
Notaire soussigné, le vingt-sept Juillet mil neuf cent
quatre vingt-un.

Suit la signature de Me Jean PERRUCHOT-TRIBOULET,
Notaire Associé.