Me Jackie HARDY
NOTAIRE
BOURG-SAINT-ANDEOL (Ardèche)

Publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de ORANGE —bureau, le 21-4-1987 Volume 4520 No 32.

COPIE SUR LIBRE sans caractère authentique

PARDEVANT Maître Jackie HARDY, notaire à BOURG-SAINT-ANDEOL (Ardèche) soussigné,

A comparu

Monsieur Jean SABATIER Administrateur de Sociétés, demeurant à PARIS 2ème, 37 boulevard des Capucines,

Agissant au nom et pour le compte de la Société Anonyme dénommée "COMPAGNIE D'INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS COGIFI", au capital de 320.967.000 Francs ayant son siège social à PARIS 2ème, 37 boulevard des Capucines, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 301.690.244.

Monsieur SABATIER agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration du 30 Mai 1974 et dans laquelle il a été renouvelé en dernier lieu aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 12 Juin 1986.

Ladite Société propriétaire de l'immeuble sis à LAPALUD (Vaucluse) a procédé de la manière suivante à sa division et à l'établissement du règlement de copropriété le concernant, préalablement à sa vente par fractions divises.

ARTICLE 1 - Généralités

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'immeuble ci-après désigné.

Il a pour but, notamment :

1) De déterminer les éléments de l'immeuble 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 les droits et obligations des copropriétaires.

3) D'organiser l'administration de l'immeuble.

4) De prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance et de sa reconstruction.

II - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

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

.../...

PREMIERE PARTIE : Etat descriptif de division

TITRE I - Désignation de l'immeuble

ARTICLE 2 - Désignation Générale

Les présentes s'appliquent à un immeuble à usage d'habitation édifié sur un terrain sis à LAPALUD (Vaucluse), d'une contenance superficielle totale de 19.669 mètres carrés d'après mesurage, figurant au cadast de la Commune de LAPALUD, savoir :

Modification réf. cadastrales PV. Conformité 9.3.88. "A 821" Publié le 21/3/88 Vol. 1988 n° 16

Section	N°	Lieudit	Contenance
A	50	LES GRES	45 a 10 ca
A	406	LES GRES	1 ha 52 a 40 ca

soit une surface cadastrale de 19.750 mètres carrés.

ARTICLE 3 - Description de l'immeuble

L'immeuble connu sous le nom de Résidence "LES GRES" comprend, outre ses espaces verts, plantations et un court de tennis, un bâtiment implanté comme indiqué au plan de masse dont il sera question ci-après.

Ce bâtiment à usage principal d'habitation édifié de trois étag sur rez-de-chaussée est desservi par quinze entrées avec hall et cage d'escalier, numérotées de 1 à 15, pour un observateur regardant l'immeuble depuis la route nationale n° 7 de la droite vers la gauche.

Il comprend :

- en rez-de-chaussée, outre les locaux des services communs (vic ordures, locaux à vélos et voitures d'enfants, locaux de service, etc.....) un appartement, des locaux à usage commercial ou artisanal, cent trente trois caves et trente huit garages,

- à chacun des trois étages, quarante appartements.

ARTICLE 4 - Plans

Cet immeuble est figuré aux plans dressés par Monsieur DUBUISSON Architecte D.P.L.G., savoir :

- plan de masse,
- plan du bâtiment, rez-de-chaussée,
- plan du bâtiment, 1er étage,
- plan du bâtiment, 2ème étage,
- plan du bâtiment, 3ème étage.

.../...

ARTICLE 5 - Servitudes - Origine de propriété

I - SERVITUDES

1) Aux termes d'un acte reçu par Maître ISSARTIAL, Notaire à VILLENEUVE-LES-AVIGNON (Gard) le 30 Avril 1964, énoncé sous l'origine de propriété ci-après, contenant vente par Monsieur et Madame PONT-RIVIERE au profit de la Société dénommée "SOCIETE D'INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS (par abréviation I.F.I.)", de la parcelle de terrain sise à LAPALUD, lieudit "LES GRES", cadastrée Section A n° 406 pour 1 ha 52 a 40 ca, il a été stipulé sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES" ce qui suit, littéralement rapporté :

"Les parties conviennent spécialement ce qui suit :

"Sur la nouvelle parcelle n° 406, Section A, lieudit "LES GRES", présentement vendue, les vendeurs jouissaient d'un droit de "passage qu'ils utilisaient pour la desserte de leur propriété, telle qu'elle "est désignée ci-après, pour aboutir sur la route nationale n° 7, sise au "couchant de la terre vendue".

"Madame RIVIERE, par le truchement de Monsieur BASTIDE son "mandataire, déclare en ce qui la concerne et pour l'utilité de la propriété "restant lui appartenir, renoncer expressément à ce droit de passage".

"Observation faite sur le plan cadastral de la Commune de "LAPALUD (dont une photocopie demeurera ci-jointe et annexée) que ledit "passage est marqué par un pointillé".

"En échange de cette renonciation, la société acquéreuse par "la voie de son mandataire, concède à Madame RIVIERE au bénéfice de la pro- "priété restant lui appartenir, commune de LAPALUD Section A, lieudit "LES GRES", "n°* 405 (94 a 26 ca), 407 (1 ha 90 a 13 ca) provenant de l'ex. n° 51 "(2 ha 00 a 93 ca), 52 (12 a 50 ca), 53 (25 a 67 ca), 54 (76 a 27 ca) et "55 (56 a 67 ca) par elle acquise comme dit ci-dessus des hoirs GUICHARD - "FERRIEUX acte de Maître Pierre TARDIEU, notaire à BAGNOLS-SUR-CEZE du "19 Septembre et 27 Novembre 1957, publié à ORANGE le 14 Décembre suivant, "volume 2045 n° 51, le droit de se servir de l'ensemble des voies que la "société acquéreuse va créer sur l'immeuble par elle acquis présentement et "celui par elle acquis ce jour, par acte des notaires soussignés, de Monsieur "MARTIN Bénoni Valentin Charles, sans profession, né à LAPALUD (Vaucluse) le "8 Décembre 1894, demeurant à SAINT DENIS (Seine) 9 rue de la Légion d'Honneur, "époux de DEVERSIN Jeanne Marie Appoline (qui sera publié avec les présentes), "cadastré Section A, lieudit "LES GRES" n° 50, de 45 a 10 ca, lesdites voies "devant desservir l'ensemble immobilier à usage d'habitation édifié par ladite "société sur ces mêmes terrains".

"Pour la perception des droits d'enregistrement éventuelle- "ment dus sur cette convention, les parties évaluent les droits concédés, de "part et d'autre, à la somme de cent francs".

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ORANGE le 11 Juin 1964, volume 2325 n° 47.

Observation étant ici faite que les parcelles bénéficiant aujourd'hui de cette servitude portent aujourd'hui les n°* 566, 591, 753 et 754.

.../...

2) Aux termes d'une convention sous seing privé en date à PARIS du 12 Janvier 1987, la Société COGIFI a consenti au profit d'ELECTRICITE DE FRANCE et à la demande de cette dernière, une servitude de passage de câble électriques sur le terrain cadastré Commune de LAPALUD, Section A n° 50, su partie duquel est édifié l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

Une photocopie de cette convention, qui prévoit sa régularisation par acte à recevoir par Maître SOLUS, Notaire à PARIS, ainsi que le plan faisant apparaître la localisation du câble électrique sur le terrain demeureront ci-annexés après mention.

La Société COGIFI, ainsi que tous ses ayants droit ou ayants cause ultérieurs, seront tenus de respecter les obligations résultant tant de la convention sous seing privé sus-relatée que de l'acte à recevoir par ledit Maître SOLUS pour la régularisation de ladite convention.

II - ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la Société "COMPAG D'INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS "COGIFI" ainsi qu'il va être expliq ci-après :

1) L'immeuble appartenait à la Société "INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS "I.F.I.", société anonyme au capital de quatre vingt sept millions cinq cent mille francs, ayant son siège à PARIS, 26 rue Laffitte, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le n° 63 B 1964, savo

- Le terrain, pour l'avoir acquis :

1°) - En ce qui concerne la parcelle cadastrée Section A n° 50 pour une contenance de quarante cinq ares dix centiares (45 a 10 ca), de :

. Monsieur Bénoni Valentin Charles MARTIN, sans profession, deme à SAINT DENIS (Seine) rue de la Légion d'Honneur n° 9, époux de Madame Jean Marie Appoline DEVERSIN, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage re par Me CHASLOT, Notaire à SAINT DENIS, le 2 Octobre 1946, préalablement à s union célébrée à PARIS (1er) le 12 Octobre 1946,

Suivant acte reçu par Me ISSARTIAL, Notaire à VILLENEUVE-LES-AVI (Gard) le 30 Avril 1964.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix de quarante et u mille cinq cent trente Francs (41.530 F) payé comptant et quittancé à l'act

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèqu d'ORANGE le 11 Juin 1964, volume 2.325 numéro 46.

L'état délivré par Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques le même jour, du chef du vendeur et d'un précédent propriétaire s'est révélé négatif d'inscription, saisie, transcription ou mention quelconque.

.../....

2°) - En ce qui concerne la parcelle cadastrée Section A n° 406 pour une contenance d'un hectare cinquante deux ares quarante centiares (1 ha 52 a 40 ca), de :

. Madame Lucie Marie Joséphine PONT, et de Monsieur Louis François Clément RIVIERE, son mari, l'autorisant, demeurant à BAGNOLS SUR CEZE, Quartier de la Clavine,

Aux termes d'un acte reçu par Me ISSARTIAL, Notaire susnommé, le 30 Avril 1964.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent cinquante deux mille quatre cents Francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ORANGE le 11 Juin 1964, volume 2.325 n° 47.

- Les constructions, par suite de l'édification que ladite Société "INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS "I.F.I." en a effectuée en vertu d'un permis de construire obtenu le 21 Octobre 1964.

Lesdites constructions ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux le 30 Juillet 1966, la déclaration de conformité a été obtenue le 13 Septembre 1966.

2) Aux termes d'un acte reçu par Maître DURANT DES AULNOIS, Notaire à PARIS, le 30 Septembre 1965, la Société "INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS "I.F.I." a fait apport, à titre de fusion, à la Société "COMPAGNIE GENERALE D'INVESTISSEMENTS FONCIERS - COGIFON S.A.", société anonyme au capital de 70.000.000 de Francs, ayant son siège social à PARIS, 47 rue du Faubourg Saint-Honoré, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le n° 64 B 2342, de tous ses biens et droits, parmi lesquels :

- L'immeuble sis à LAPALUD, susdésigné, alors en cours de construction.

Cet acte de fusion était soumis à l'accomplissement de différentes conditions suspensives qui ont été réalisées, ainsi que le constate un acte reçu par Maître DURANT DES AULNOIS, Notaire susnommé, le 20 Décembre 1965.

La dénomination de la Société "COMPAGNIE GENERALE D'INVESTISSEMENTS FONCIERS COGIFON S.A." a été changée en celle actuelle de "COMPAGNIE D'INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS "COGIFI" aux termes de la délibération prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société en date du 20 Décembre 1965 qui a approuvé la fusion.

Un acte rectificatif de désignation immobilière a été dressé par ledit Maître DURANT DES AULNOIS le 17 Février 1966 pour compléter la désignation des biens apportés à titre de fusion par la Société "INVESTISSEMENTS FRANCAIS IMMOBILIERS "I.F.I." à la Société "COMPAGNIE GENERALE D'INVESTISSEMENTS FONCIER COGIFON S.A." aux termes de l'acte du 30 Septembre 1965 où avait été omise la désignation de la parcelle cadastrée A n° 406 susvisée qui figurait cependant dans l'estimation de l'immeuble audit acte.

Le tout a été publié au Bureau des Hypothèques d'ORANGE le 20 Octobre 1966, volume 2.457 n° 26.

.../...

ORIGINE ANTERIEURE

1. En ce qui concerne la parcelle A n° 50

La parcelle cadastrée Section A n° 50 pour 45 a 10 ca apparte en propre à Monsieur MARTIN, susnommé, pour l'avoir recueillie, avec d'a biens, dans la succession de sa mère,

Madame BONNY Léona Augustine Rosa, de son vivant sans profess veuve de Monsieur Charles Guillaume MARTIN, demeurant à LAPALUD, Route Nationale, décédée en son domicile sans testament le 27 Février 1957, do était resté le seul enfant et unique héritier,

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé à défaut d' taire, après ce décès, par Maître Louis CHASLOT, Notaire à SAINT DENIS le 23 Mars 1957.

Une attestation de propriété après le décès a été dressée pa Maître Edouard SABATIER, Notaire à BOLLENE (Vaucluse) le 30 Août 1958, une expédition a été publiée à la conservation des Hypothèques d'ORANGE 14 Octobre 1958, volume 2.080 n° 54.

Ladite parcelle appartenait à Madame Veuve MARTIN, née à LA le 3 Avril 1871, pour l'avoir recueillie dans les successions réunies e confondues de ses père et mère, Monsieur BONNY Auguste Constantin, et s épouse, Madame Marie Valentine GIRARDON, demeurant à LAPALUD, décédés a lieu, tous deux sans testament, le mari le 26 Février 1917 et l'épouse 6 Février 1933, et dont elle était la seule enfant et unique héritière.

2. En ce qui concerne la parcelle A n° 406

La parcelle cadastrée Section A n° 406 pour 1 ha 52 a 40 ca tenait à Madame PONT, susnommée, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, avec un plus grand corps constituant une propriété rurale, en re de deniers à elle personnels, de :

1. Madame Marie Adèle GUICHARD, domiciliée à LAPALUD, veu Monsieur Félicien Paul FERRIEUX;
2. Madame Louise Joséphine Marguerite GUICHARD, domicilié PONT SAINT ESPRIT, veuve de Monsieur Jean Jacques Pier Dieudonné CHAIX en premières noces et veuve en seconde de Monsieur Alphone Pierre Joseph BENOIT.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre TARDIEU, Notaire BAGNOLS SUR CEZE, les 19 Septembre et 27 Novembre 1957.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de deux millio de Francs de l'époque, payé comptant et quittancé à l'acte.

Sous le titre "Déclaration de remploi", Madame PONT avait dé que le montant du prix par elle payé lui provenait à due concurrence du de la vente d'une propriété sise à BAGNOLS SUR CEZE, "Les Escaneaux", l appartenant en propre et qu'elle avait aliénée moyennant un prix de 9.0 de l'époque, suivant acte en double minute de Maîtres RENARD et TARDIEU Notaires à BAGNOLS SUR CEZE, le 17 Juin 1957, publié à Nimes le 5 Juill volume 4.381 n° 31.

.../...

Une expédition de cet acte a été publiée à ORANGE le 14 Décembre 1957, volume 2.045 n° 51.

Sur cette publicité et à sa date, Monsieur le Conservateur des Hypothèques d'ORANGE a délivré, du chef des vendeurs, un certificat constatant qu'il n'existait, sur les biens vendus, aucune inscription.

Du chef de Mesdames FERRIEUX et CHAIX et Monsieur FERRIEUX

Ladite parcelle appartenait à Madame Veuve FERRIEUX née GUICHARD et Madame Veuve BENOIT née GUICHARD, conjointement entre-elles, pour l'avoir recueillie, avec d'autres, dans la succession de leur mère, Madame Marie Marguerite Hélène Félicienne Philomène MARTIN, domiciliée à LAPALUD, où elle est décédée le 24 Mars 1948, sans disposition testamentaire connue, veuve de Monsieur Marius Alexandre Salomon GUICHARD et laissant pour seules héritières, de fait et de droit, ses deux filles : Mesdames FERRIEUX et BENOIT, susnommées,

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître MAZOYER, Notaire à PONT SAINT ESPRIT, le 25 Août 1948.

TITRE II - Division de l'immeuble

ARTICLE 6 - Etat descriptif de division

L'immeuble objet du présent règlement est divisé en DEUX CENT QUATRE VINGT SEIZE lots numérotés comme suit :

- Lots n°s 1 à 121 : 121 appartements
- Lots n°s 122 à 253 : 132 caves
- Lots n°s 254 à 258 : 5 locaux à usage commercial
- Lots n°s 259 à 296 : 38 garages.

Le calcul des quote-parts de parties communes afférentes à chaque lot sera effectué ci-après conformément à l'article 5 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elles sont proportionnelles à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties telles que ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

COMPOSITION DES LOTS

Chaque lot comprend l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimées en 100.000èmes pour les parties communes générales l'immeuble (sol).

La composition des différents types d'appartements est la suivante

TYPE	COMPOSITION	ENTREES
1 .	Entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., rangement, séjour	7
2 A	Entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., rangement, séjour, 1 chambre	3
2 B	" " " " "	5 - 12 - 14
3 A	Entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., rangement séjour, 2 chambres	4-6-8-9-10-11-13
3 B	" " " " "	3 - 7
3 C	" " " " "	5 - 12 - 14
4 A	Entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., rangement, séjour, 3 chambres	1-2-4-6-8-9-10-11 13-15
4 B	" " " " "	3 - 7
4 C	" " " " "	5 - 12 - 14
4 D	Entrée, cuisine, salle d'eau avec water-closet, placards, dégagement, séjour, 3 chambres, jardin privatif tel que figuré en teinte rouge sur le plan	5
5 A	Entrée, cuisine, salle d'eau, W.C., rangement, séjour, 4 chambres	3 - 7
5 B	" " " " "	5 - 12 - 14
5 C	" " " " "	2
5 D	" " " " "	1 - 15

Me Jackie HARLE Notaire à BOURG-SAINT-ANDEOL (Ardèche)

.../...

OBSERVATION ETANT FAITE QUE :

- les appartements sont désignés par le numéro de l'entrée desservant l'appartement correspondant, suivi du numéro de l'étage (0 pour le rez de chaussée) et du numéro du type dudit appartement. Ces numéros à 3 et 4 chiffres, selon le numéro de l'entrée, sont reportés sur les plans dont il est fait état ci-dessus.

- les caves sont désignées par le numéro de l'entrée desservant l'appartement correspondant, suivi du numéro de l'étage (0 pour le rez de chaussée) et du type dudit appartement. Ces numéros à 3 ou 4 chiffres, selon le numéro de l'entrée, sont reportés sur les plans susmentionnés à l'exclusion de toute autre indication sur les portes.

- les locaux à usage commercial ou artisanal sont désignés par leur numéro indiqué sur les plans susmentionnés ; ils peuvent être affectés également à usage professionnel et de bureau.

- les garages en rez de chaussée seront désignés par leur numéro indiqué sur les plans susmentionnés, à l'exclusion de toute autre indication sur les portes.

- les quote-parts de copropriété des choses communes afférentes à chaque lot sont exprimées dans le tableau récapitulatif ci-après en 100.000èmes, sans que le dénominateur commun soit répété (colonne n° 6).

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

Sous le bénéfice des conventions qui précèdent, la division par lots et leur désignation figurent au tableau ci-après, dressé conformément aux prescriptions du décret du 14 Octobre 1955 et des textes subséquents.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PA COPROPRI SOL EN 100.000
1	1	1er	Appartement type 5 D	115	990
2		1er	4 A	114	800
3		2ème	5 D	125	990
4		2ème	4 A	124	800
5		3ème	5 D	135	990
6		3ème	4 A	134	800
7	2	1er	4 A	214	800
8		1er	5 C	215	990
9		2ème	4 A	224	800
10		2ème	5 C	225	990
11		3ème	4 A	234	800
12		3ème	5 C	235	990
13	3	1er	3 B	313	660
14		1er	2 A	312	490
15		1er	4 B	314	869
16		1er	5 A	315	1.060
17		2ème	3 B	323	660
18		2ème	2 A	322	490
19		2ème	4 B	324	869
20		2ème	5 A	325	1.060
21		3ème	3 B	333	660
22		3ème	2 A	332	490
23		3ème	4 B	334	869
24		3ème	5 A	335	1.060
25	4	1er	4 A	414	800
26		1er	3 A	413	655
27		2ème	4 A	424	800
28		2ème	3 A	423	655
29		3ème	4 A	434	800
30		3ème	3 A	433	655
31	5	R.C.	4 D	504	800
32		1er	5 B	515	1.080
33		1er	2 B	512	550
34		1er	3 C	513	660
35		1er	4 C	514	830
36	↓	2ème	↓ ↓ 5 B	525	1.080

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PART DE COPROPRIETE DU SOL EN 100.000èmes
37	5	2ème	Appartement type 2 B	522	550
38		2ème	3 C	523	660
39		2ème	4 C	524	830
40		3ème	5 B	535	1.080
41		3ème	2 B	532	550
42		3ème	3 C	533	660
43		3ème	4 C	534	830
44	6	ler	3 A	613	655
45		ler	4 A	614	800
46		2ème	3 A	623	655
47		2ème	4 A	624	800
48		3ème	3 A	633	655
49		3ème	4 A	634	800
50	7	ler	3 B	713	660
51		ler	1	711	440
52		ler	4 B	714	869
53		ler	5 A	715	1.060
54		2ème	3 B	723	660
55		2ème	1	721	440
56		2ème	4 B	724	869
57		2ème	5 A	725	1.060
58		3ème	3 B	733	660
59		3ème	1	731	440
60		3ème	4 B	734	869
61		3ème	5 A	735	1.060
62	8	ler	3 A	813	655
63		ler	4 A	814	800
64		2ème	3 A	823	655
65		2ème	4 A	824	800
66		3ème	3 A	833	655
67		3ème	4 A	834	800
68	9	ler	4 A	914	800
69		ler	3 A	913	655
70		2ème	4 A	924	800
71		2ème	3 A	923	655

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PAR COPROPRIE SOL EN 100.000è
72	9	3ème	Appartement type 4 A	934	800
73		3ème	3 A	933	655
74	10	1er	3 A	1.013	655
75		1er	4 A	1.014	800
76		2ème	3 A	1.023	655
77		2ème	4 A	1.024	800
78		3ème	3 A	1.033	655
79		3ème	4 A	1.034	800
80	11	1er	4 A	1.114	800
81		1er	3 A	1.113	655
82		2ème	4 A	1.124	800
83		2ème	3 A	1.123	655
84		3ème	4 A	1.134	800
85		3ème	3 A	1.133	655
86	12	1er	5 B	1.215	1.080
87		1er	2 B	1.212	550
88		1er	3 C	1.213	660
89		1er	4 C	1.214	830
90		2ème	5 B	1.225	1.080
91		2ème	2 B	1.222	550
92		2ème	3 C	1.223	660
93		2ème	4 C	1.224	830
94		3ème	5 B	1.235	1.080
95		3ème	2 B	1.232	550
96		3ème	3 C	1.233	660
97		3ème	4 C	1.234	830
98	13	1er	4 A	1.314	800
99		1er	3 A	1.313	655
100		2ème	4 A	1.324	800
101		2ème	3 A	1.323	655
102		3ème	4 A	1.334	800
103		3ème	3 A	1.333	655
104	14	1er	4 C	1.414	830
105		1er	3 C	1.413	660
106		1er	2 B	1.412	550

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PART DE COPROPRIETE DU SOL EN 100.000èmes
107	14	1er	Appartement type 5 B	1.415	1.080
108		2ème	4 C	1.424	830
109		2ème	3 C	1.423	660
110		2ème	2 B	1.422	550
111		2ème	5 B	1.425	1.080
112		3ème	4 C	1.434	830
113		3ème	3 C	1.433	660
114		3ème	2 B	1.432	550
115		3ème	5 B	1.435	1.080
116	15	1er	4 A	1.514	800
117		1er	5 D	1.515	990
118		2ème	4 A	1.524	800
119		2ème	5 D	1.525	990
120		3ème	4 A	1.534	800
121		3ème	5 D	1.535	990
122	1	R.C.	Cave	115	9
123				114	9
124				125	9
125				124	9
126				135	9
127				134	9
128	2			214	9
129				214 bis	9
130				215	9
131				215 bis	9
132				224	9
133				224 bis	9
134				225	9
135				225 bis	9
136				234	9
137				234 bis	9
138				235	9
139				235 bis	9
140				324 bis	9

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PART DE COPROPRIETE D SOL EN 100.000èmes
141	3	R.C.	Cave	313	9
142				312	9
143				314	9
144				315	9
145				315 bis	9
146				323	9
147				322	9
148				324	9
149				325	9
150				325 bis	9
151				333	9
152				332	9
153				334	9
154				334 bis	9
155				335	9
156				335 bis	9
157	4			414	9
158				413	9
159	5			424	9
160				423	9
161				434	9
162				433	9
163				515	9
164				513	9
165				514	9
166				525	9
167				522	9
168				523	9
169				524	9
170				535	9
171				532	9
172				533	9
173				534	9
174	6			504	9
175				512	9

GRAND

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PART DE COPROPRIETE DU SOL EN 100.000èmes
176	6	R.C.	Cave	613	9
177				614	9
178				623	9
179				624	9
180				633	9
181				634	9
182				711	9
183	7			713	9
184				714	9
185				715	9
186				723	9
187				721	9
188				724	9
189				725	9
190				733	9
191				731	9
192				734	9
193				735	9
194				824	9
195				833	9
196				834	9
197	9			813	9
198				814	9
199				823	9
200				914	9
201				924	9
202				923	9
203				934	9
204				933	9
205	10			913	9
206				1.013	9
207				1.014	9
208				1.023	9
209				1.024	9
210				1.033	9
211				1.034	9
212				1.113	9

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PART COPROPRIET SOL EN 100.000èr
213	11	R.C.	Cave	1.114	9
214				1.124	9
215				1.123	9
216				1.134	9
217				1.133	9
218				1.215	9
219				1.213	9
220				1.214	9
221	12			1.225	9
222				1.212	9
223				1.223	9
224				1.224	9
225				1.235	9
226				1.232	9
227				1.233	9
228				1.234	9
229	13			1.222	9
230				1.314	9
231				1.313	9
232				1.324	9
233				1.323	9
234				1.334	9
235				1.333	9
236				1.422	9
237	14			1.415	9
238				1.424	9
239				1.423	9
240				1.425	9
241				1.434	9
242				1.433	9
243				1.432	9
244				1.435	9
245	15			1.414	9
246				1.413	9
247				1.412	9
248				1.514	9

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PART DE COPROPRIETE DU SOL EN 100.000èmes
249	15	R.C.	Cave	1.515	9
250				1.524	9
251				1.525	9
252				1.534	9
253				1.535	9
254	-		Local	1	460
255	-			2	210
256	-			3	285
257	-			4	385
258	-			5	335
259	-		Garage	1	86
260	-			2	86
261	-			3	86
262	-			4	86
263	-			5	86
264	-			6	86
265	-			7	86
266	-			8	86
267	-			9	86
268	-			10	86
269	-			11	86
270	-			12	86
271	-			13	86
272				14	86
273	-			15	86
274	-			16	86
275	-			17	86
276	-			18	86
277	-			19	86
278	-			20	86
279	-			21	86
280	-			22	86
281	-			23	86
282	-			24	86
283	-			25	86
284	-			26	86

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE PART D COPROPRIETE SOL EN 100.000èmes
285	-	R.C.	Garage	27	86
286	-			28	86
287	-			29	86
288	-			30	86
289	-			31	86
290	-			32	86
291	-			33	86
292	-			34	86
293	-			35	86
294	-			36	86
295	-			37	86
296	-			38	86

DEUXIEME PARTIE : Règlement de Copropriété

ARTICLE 7 - Destination de l'immeuble

L'immeuble faisant l'objet du présent acte est à usage principal d'habitation.

Les conditions d'occupation des parties privatives sont précisées à l'article 13 ci-après.

TITRE I - Distinction des parties communes et des parties privatives

ARTICLE 8 - Généralités

L'immeuble est divisé :

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

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

ARTICLE 9 - Définition et composition des parties communes

1 - DEFINITION :

A moins de stipulations contraires du présent règlement, les parties communes comprendront toutes les parties de l'immeuble affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre-eux seulement.

Elles seront la propriété en indivision forcée des copropriétaires et seront considérées comme grevées d'une servitude perpétuelle au profit des parties privatives leur appartenant individuellement, cette servitude consistant dans l'affectation obligatoire et perpétuelle desdites parties communes à leur usage exclusif.

Elles ne pourront faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

Les choses et parties communes seront réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles appartiennent à la totalité d'entre-eux ou à des groupes de copropriétaires seulement suivant la situation des lots considérés.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales". Celles qui appartiennent à plusieurs d'entre-eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

.../...

2 - COMPOSITION :

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du terrain bâti et non bâti,
- les clôtures en tant qu'elles dépendent de la copropriété,
- les voies de circulation intérieure,
- les plantations et espaces verts,
- les aires de jeux pour enfants,
- un court de tennis,
- les emplacements de parking non couverts,
- les branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, les canalisations d'égout, le tout jusqu'aux branchements particuliers à l'immeuble,
- le réseau d'arrosage des plantations et espaces verts,
- le local transformateur,
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignon, mitoyens ou non, les murs et cloisons séparant les parties communes des parties divises, à l'exclusion des revêtements sur la face située du côté des parties privatives, observation étant faite que les murs et cloisons séparant les appartements, les caves et les garages seront mitoyens entre les propriétaires intéressés, sauf s'il s'agit d'un mur de refend,
- la toiture,
- les poutres et hourdis, ainsi que le gros oeuvre des planchers séparant les étages les uns des autres, mais non compris les revêtements de sol, enduits plafonds et revêtements muraux se trouvant dans les appartements caves particulières et garages,
- les ornements de façade, à l'exception des jalousies, persiennes volets et leurs accessoires qui sont parties privatives,
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminée les tuyaux d'aération et de ventilation des w.c. et ceux des salles d'eau,
- les halls d'entrée avec leurs portes et leurs accessoires,
- les cages d'escaliers avec leurs paliers, locaux techniques, rampes, couloirs et dégagements d'accès aux appartements,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, l'évacuation au tout-à-l'égout, y compris les regards de visite, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de télévision, de téléphone, sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur des appartements et des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

.../...

- les compteurs communs d'électricité, de gaz et d'eau froide,

- les locaux des vide-ordures et leurs vidoirs à chaque palier, les poubelles, les gaines de descente et de ventilation des vide-ordures, les clapets et accessoires, etc....,

- les locaux communs en rez-de-chaussée (remise vélos et voitures d'enfants, locaux de services....),

- tous les appareils et installations d'éclairage des parties communes, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble,

- les installations de chauffage central ainsi que leurs accessoire (chaufferie, cuve à combustible, réseau de distribution, circuits électriques), canalisations de chauffage situées dans les dalles des appartements.

Cette énumération est purement énumérative et non limitative.

ARTICLE 10 - Définition des parties privatives

Les parties qui appartiennent privativement et exclusivement à chaque copropriétaire seront celles qui seront affectées à son usage exclusif et particulier et notamment pour autant que les choses énumérées ci-après existent réellement :

- les parquets, carrelages, revêtements de sols, les enduits des murs et des plafonds,

- les portes-palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores s'ils existent, les portes de garages ainsi que leurs chambranles, leur châssis, leurs accessoires et, d'une manière générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- les barres d'appuis de fenêtres, les garde-corps des balcons (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques),

- les revêtements de sol des balcons,

- les cloisons séparatives des diverses pièces du même local; étant précisé que les cloisons séparatives de deux locaux appartiendront en mitoyenneté au propriétaire de ces locaux et que celles qui sépareront les locaux des parties communes et les murs de refend seront propriété commune, à l'exception toutefois des enduits et décorations en applique qui resteront parties privatives s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un propriétaire,

- les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage d'un local pour la distribution de l'eau et la vidange et jusqu'au robinet d'arrêt des colonnes montantes et jusqu'aux chutes et descentes des colonnes descendantes, les canalisations et circuits intérieurs, d'électricité, de gaz, de téléphone et de télévision,

.../...

- les compteurs individuels de gaz et d'électricité (sauf s'ils sont en location ou propriété des compagnies concessionnaires),

- les sonneries et installations téléphoniques,

- les installations sanitaires et hygièniques, celles des cuisir (blocs, éviers etc..... pour leurs parties affectées à l'usage exclusif d'u local déterminé), les placards et rangements,

- les équipements de télécommunication (prise antenne radio, T.V téléphone) prévus à l'intérieur des locaux,

- les menuiseries, la robinetterie,

- tout ce qui concerne la décoration, la peinture, les boiseries etc.....,

- et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intér des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

ARTICLE 11 - Dispositions diverses

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteur sont mitoyennes entre les locaux contigus.

Les cloisons entre lots et parties communes sont communes.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 12 - Conditions générales d'usage des parties privatives et des part communes.

L'immeuble sera soumis, tant pour l'usage des parties privatives que pour celui des parties communes, aux règles ci-après :

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du Syndica que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions dispositions du présent règlement de copropriété dont lui-même, sa famille s préposés ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient direc ment ou indirectement les auteurs. Tout copropriétaire devra imposer le resp des dispositions du présent règlement de copropriété aux personnes ci-dessus désignées.

.../...

ARTICLE 13 - Usage des parties privatives

1 - GENERALITES :

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif à condition de ne pas nuire aux autres copropriétaires.

Il ne devra pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ni compromettre son harmonie ou sa solidité.

2 - OCCUPATION :

Les appartements, locaux et les aires de jouissance privative devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'exercer une activité professionnelle dans les locaux à usage d'habitation.

Les locaux à usage commercial ou artisanal pourront être affectés également à usage professionnel ou de bureau, sous réserve du respect des dispositions législatives ou réglementaires les concernant. 84.1149 du 21/12/81 (-> siège social)

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite des locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires.

Ils devront justifier au Syndic de l'obtention des autorisations nécessaires.

La location meublée d'un appartement dans son entier est autorisée mais non la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes.

3 - HARMONIE - ASPECT :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les fermetures extérieures, les garde-corps et barres d'appui des balcons et terrasses, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée des Copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux parties mêmes privatives si, extérieurement, il en résultait une modification de l'aspect extérieur rompant l'harmonie de l'immeuble.

Aucune enseigne ou publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives si ce n'est avec l'accord du Syndic, sauf en ce qui concerne les locaux à usage commercial ou artisanal.

Il ne pourra être étendu du linge ni exposé aucun objet aux fenêtres ou sur les rebords des terrasses et balcons.

Les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs dont le modèle sera déterminé par le Syndic.

.../...

4 - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

En tout cas, il devra faire effectuer les travaux sous la surveillan d'un architecte et devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer le Syndic par lettre recommandée. Le Syndic 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'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

5 - SECURITE - SALUBRITE

Il ne pourra être indroduit ou conservé dans les appartements et lo privatifs des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes. Le stockage d'hydrocarbures ou de matières inflammables est interdit.

Il ne pourra être entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers.

Les robinets et appareils à effet d'eau et leurs raccordements exis tants devront être maintenus en bon état de fonctionnement de manière à évit les déperditions d'eau.

Les conduits, de quelque nature que ce soit ne pourront être utilis que pour l'usage auquel ils sont destinés.

Les propriétaires qui utiliseront les conduits de fumée devront le signaler au Syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien et fa procéder à leur ramonage.

Les appareils de chauffage individuel devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conce tion technique de l'immeuble.

L'utilisation d'appareils à combustion lente est interdite.

Les copropriétaires devront prendre les mesures nécessaires et uti pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et devront se conforme aux directives du Syndicat à cet égard.

6 - TRANQUILLITE :

Les occupants des locaux privatifs ne pourront porter atteinte à l tranquillité des autres copropriétaires.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne de quelque nature que ce so susceptible de troubler la tranquillité des occupants est interdit.

.../...

De façon générale, les occupants ne devront causer aucun trouble de jouissance diurne ou nocturne par bruits, trépidations, odeurs, chaleur, radiations, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Ils devront veiller à la propreté et à la salubrité de l'immeuble.

7 - DISPOSITIONS DIVERSES :

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses communes, même celles qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de conduire ces travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages.

L'accès des locaux et appartements sera librement consenti au Syndic pour vérification du fonctionnement des canalisations ou chaque fois que des travaux seront exécutés dans un local privatif pour lui permettre de vérifier que ces travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privées, des câbles, canalisations et conduits qui serviraient des éléments d'équipements communs ou d'autres locaux privatifs.

Ils devront laisser libre accès aux gaines, trappes, regards, canalisations communes, aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, réparations relevage des compteurs, ou réalisation de nouveaux branchements.

ARTICLE 14 - Usage des parties communes

1 - GENERALITES :

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes suivant leur destination, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage des parties communes et le fonctionnement des services et éléments d'équipement communs.

2 - ENCOMBREMENT :

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ou les utiliser pour son usage personnel, en dehors de la destination normale, sauf nécessité.

Aucun propriétaire ne pourra procéder à un travail domestique dans les parties communes.

Aucun propriétaire ne pourra constituer, dans les parties communes, de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques, sauf aux endroits prévus à cet effet.

.../...

MODIFICATIF

3 - ASPECT EXTERIEUR :

L'aspect extérieur de l'immeuble devra être respecté sous le contrôle du Syndic.

Toute enseigne ou publicité est interdite sur les bâtiments, clôtures et dans les espaces libres.

Le Syndic pourra autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'entrée de l'immeuble ainsi que l'apposition d'enseignes sur les façades des locaux à usage commercial ou artisanal.

Par dérogation aux stipulations du paragraphe 3 de l'article 13 ci-dessus ainsi qu'aux stipulations du deuxième alinéa du présent article, la Société COGIFI est autorisée à apposer tant sur les bâtiments que dans les espaces libres des panneaux ou écriteaux annonçant la mise en vente ou en location des locaux lui appartenant.

4 - JARDIN :

Le copropriétaire qui bénéficie d'un jardin privatif devra le mainten à ses frais en parfait état d'aménagement et d'entretien.

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

Le copropriétaire souffrira sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines susceptibles de passer dans le jardin privatif.

5 - DISPOSITIONS DIVERSES :

Les copropriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble quelle qu'en soit l'origine.

Ils devront exécuter les règlements d'hygiène de ville, de police ou de voirie.

M° Jackie HARDY
Notaire à BOURG-SAINT-ANDÉOL (Ardèche)

TITRE III - Charges de l'immeuble

ARTICLE 15 - Principes

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 différents appareils d'ascenseur s'ils existent et les circuits divers d'éclairage, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations d'électricité, établie par un technicien en fonction de la puissance des installations.

ARTICLE 16 - Charges communes générales

1°) - Définition

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

Elles comprennent essentiellement, sans que cette énumération soit limitative :

1) Frais d'aménagement, de réfection et d'entretien des parties communes à l'ensemble de la propriété et notamment :

- les abords et clôtures,
- les voies de circulation automobile et piétonnière,
- les espaces verts,
- les aires de jeux pour enfants,
- le court de tennis,
- les parkings extérieurs,
- le local transformateur,
- le local "chaufferie",
- les installations d'éclairage extérieur,
- les réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, d'assainissement,
- le réseau d'arrosage des plantations et espaces verts.

2) Frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, du bâtiment en ses différents éléments dont notamment celles à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros oeuvre à l'intérieur des locaux et appartements), à la toiture, aux souches et conduits de fumée et de ventilation diverses, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, à celles d'écoulement des eaux pluviales, des eaux ménagères et usées, et généralement tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction.

.../...

3) Frais d'entretien, de réparation, de rénovation, de remplacement des branchements, appareils, installations et réseaux constituant des parties communes du bâtiment, dont notamment les installations électriques y compris, s'il y a lieu, la location, la pose et l'entretien des compteurs communs, des antennes collectives de télévision, de radio et de leurs câbles de distribution.

4) 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 des peintures extérieures des fenêtres, de leurs fermetures des volets, des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée.

5) Frais d'aménagement, de réfection et d'entretien des locaux à usage de services communs généraux et d'une façon générale les frais relatifs à tous les locaux communs du bâtiment.

6) Dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence des dépenses susvisées : matériel, ustensiles, approvisionnements, électricité, eau, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toute entreprise spécialisée, etc...

7) Primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le Syndic sous réserve qu'ils soient directement imputés au bâtiment.

8) Frais et dépenses d'administration et de gestion communs notamment :

- 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 de tout préposé au gardiennage et à l'entretien des parties communes générales, ainsi que les charges sociales et fiscales, avantage en nature, etc.....,

- impôts, contributions et taxes, sous quelque 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 réparties entre les divers copropriétaires.

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

.../...

2°) - Répartition

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leur quote part de copropriété dans les parties communes générales, le tout conformément au tableau récapitulatif des charges (colonne n° 4).

ARTICLE 17 - Charges communes spéciales aux copropriétaires de chaque entrée

1. Définition

Les charges communes spéciales aux copropriétaires de chaque entrée comprennent sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais d'entretien et de réfection des halls d'entrée, dégagements et couloirs, des éléments d'équipement relatifs à chaque entrée, portes, etc.....

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des halls d'entrée, des cages d'escaliers et de leurs paliers.

- les réparations nécessitées par l'usure des marches et contremarches et s'il y a lieu des revêtements ou tapis posés dans les escaliers.

- les frais d'éclairage des halls d'entrée, des cages d'escaliers et de leurs paliers.

2. Répartition

Les charges communes spéciales ci-dessus définies seront réparties par entrée entre tous les copropriétaires de ladite entrée, au prorata de leur quote part des parties communes de l'entrée considérée, conformément au tableau récapitulatif des charges (colonne n° 5).

ARTICLE 18 - Charges de services collectifs et éléments d'équipement

A - CHARGES DE CHAUFFAGE

1. Définition

Elles comprennent :

- les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations du chauffage collectif de l'immeuble,
- les dépenses d'entretien et de réparation des locaux de la chaufferie avec ses accès et annexes,
- le prix du combustible et de l'électricité consommés,
- les salaires, s'il y a lieu du chauffeur et les charges sociales y afférentes,
- éventuellement, les frais du contrat passé avec la société chargée de l'entretien des installations.

.../...

2. Répartition des charges de chauffage collectif

Les charges de chauffage collectif seront réparties entre les différents copropriétaires des lots desservis au prorata de la surface de chaque appartement et autre local, tel qu'indiqué dans l'état récapitulatif des charges (colonne n°6).

Les charges de chauffage collectif seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutive, quel qu'en soit le nombre.

B - CHARGES D'EAU FROIDE

1) Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les copropriétaires.

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

3) 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'immeuble.

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'immeuble sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété générale de l'immeuble.

TABLEAU

La répartition des différentes charges telle qu'elle résulte des dispositions qui précèdent est détaillée aux tableaux ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7,708 m2
				Ent. 1 en 5.370e	
1	1	1er	990	990	81
2		1er	800	800	65
3		2ème	990	990	81
4		2ème	800	800	65
5		3ème	990	990	81
6		3ème	800	800	65
				Ent. 2 en 5.370e	
7	2	1er	800	800	65
8		1er	990	990	81
9		2ème	800	800	65
10		2ème	990	990	81
11		3ème	800	800	65
12		3ème	990	990	81
				Ent. 3 en 9.237e	
13	3	1er	660	660	54
14		1er	490	490	39
15		1er	869	869	72
16		1er	1.060	1.060	89
17		2ème	660	660	54
18		2ème	490	490	39
19		2ème	869	869	72
20		2ème	1.060	1.060	89
21		3ème	660	660	54
22		3ème	490	490	39
23		3ème	869	869	72
24		3ème	1.060	1.060	89
				Ent 4 en 4.365e	
25	4	1er	800	800	65
26		1er	655	655	53
27		2ème	800	800	65
28		2ème	655	655	53
29		3ème	800	800	65
30		3ème	655	655	53

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
				Ent. 5 en 10.160e	
31	5	R.C.	800	800	73
32		1er	1.080	1.080	91
33		1er	550	550	45
34		1er	660	660	55
35		1er	830	830	68
36		2ème	1.080	1.080	91
37		2ème	550	550	45
38		2ème	660	660	55
39		2ème	830	830	68
40		3ème	1.080	1.080	91
41		3ème	550	550	45
42		3ème	660	660	55
43		3ème	830	830	68
				Ent. 6 en 4.365e	
44	6	1er	655	655	53
45		1er	800	800	65
46		2ème	655	655	53
47		2ème	800	800	65
48		3ème	655	655	53
49		3ème	800	800	65
				Ent. 7 en 9.087e	
50	7	1er	660	660	54
51		1er	440	440	35
52		1er	869	869	72
53		1er	1.060	1.060	89
54		2ème	660	660	54
55		2ème	440	440	35
56		2ème	869	869	72
57		2ème	1.060	1.060	89
58		3ème	660	660	54
59		3ème	440	440	35
60		3ème	869	869	72
61		3ème	1.060	1.060	89

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7,708 m2
				Ent. 8 en 4.365e	
62	8	1er	655	655	53
63		1er	800	800	65
64		2ème	655	655	53
65		2ème	800	800	65
66		3ème	655	655	53
67		3ème	800	800	65
				Ent. 9 en 4.365e	
68	9	1er	800	800	65
69		1er	655	655	53
70		2ème	800	800	65
71		2ème	655	655	53
72		3ème	800	800	65
73		3ème	655	655	53
				Ent. 10 en 4.365e	
74	10	1er	655	655	53
75		1er	800	800	65
76		2ème	655	655	53
77		2ème	800	800	65
78		3ème	655	655	53
79		3ème	800	800	65
				Ent. 11 en 4.365e	
80	11	1er	800	800	65
81		1er	655	655	53
82		2ème	800	800	65
83		2ème	655	655	53
84		3ème	800	800	65
85		3ème	655	655	53
				Ent. 12 en 9.360°	
86	12	1er	1.080	1.080	91
87		1er	550	550	45
88		1er	660	660	55
89		1er	830	830	68
90		2ème	1.080	1.080	91
91	↓	2ème	550	550	45

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
				Ent. 12 en 9.360e	
92	12	2ème	660	660	55
93		2ème	830	830	68
94		3ème	1.080	1.080	91
95		3ème	550	550	45
96		3ème	660	660	55
97		3ème	830	830	68
				Ent. 13 en 4.365e	
98	13	1er	800	800	65
99		1er	655	655	53
100		2ème	800	800	65
101		2ème	655	655	53
102		3ème	800	800	65
103		3ème	655	655	53
				Ent. 14 en 9.360e	
104	14	1er	830	830	68
105		1er	660	660	55
106		1er	550	550	45
107		1er	1.080	1.080	91
108		2ème	830	830	68
109		2ème	660	660	55
110		2ème	550	550	45
111		2ème	1.080	1.080	91
112		3ème	830	830	68
113		3ème	660	660	55
114		3ème	550	550	45
115		3ème	1.080	1.080	91
				Ent. 15 en 5.370e	
116	15	1er	800	800	65
117		1er	990	990	81
118		2ème	800	800	65
119		2ème	990	990	81
120		3ème	800	800	65
121		3ème	990	990	81

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
122	1	R.C.	9	-	-
123			9	-	-
124			9	-	-
125			9	-	-
126			9	-	-
127			9	-	-
128	2	R.C.	9	-	-
129			9	-	-
130			9	-	-
131			9	-	-
132			9	-	-
133			9	-	-
134			9	-	-
135			9	-	-
136			9	-	-
137			9	-	-
138			9	-	-
139			9	-	-
140			9	-	-
141	3	R.C.	9	-	-
142			9	-	-
143			9	-	-
144			9	-	-
145			9	-	-
146			9	-	-
147			9	-	-
148			9	-	-
149			9	-	-
150			9	-	-
151			9	-	-
152			9	-	-
153			9	-	-
154			9	-	-
155			9	-	-
156			9	-	-

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
157	4	R.C.	9	-	-
158			9	-	-
159	5	R.C.	9	-	-
160			9	-	-
161			9	-	-
162			9	-	-
163			9	-	-
164			9	-	-
165			9	-	-
166			9	-	-
167			9	-	-
168			9	-	-
169			9	-	-
170			9	-	-
171			9	-	-
172			9	-	-
173			9	-	-
174	6	R.C.	9	-	-
175			9	-	-
176			9	-	-
177			9	-	-
178			9	-	-
179			9	-	-
180			9	-	-
181			9	-	-
182			9	-	-
183			9	-	-
184			9	-	-
185			9	-	-
186	7	R.C.	9	-	-
187			9	-	-
188			9	-	-
189			9	-	-
190			9	-	-

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
191	7	R.C.	9	-	-
192			9	-	-
193			9	-	-
194			9	-	-
195			9	-	-
196			9	-	-
197	9	R.C.	9	-	-
198			9	-	-
199			9	-	-
200			9	-	-
201			9	-	-
202			9	-	-
203			9	-	-
204.			9	-	-
205	10	R.C.	9	-	-
206			9	-	-
207			9	-	-
208			9	-	-
209			9	-	-
210			9	-	-
211			9	-	-
212			9	-	-
213	11	R.C.	9	-	-
214			9	-	-
215			9	-	-
216			9	-	-
217.			9	-	-
218			9	-	-
219			9	-	-
220			9	-	-
221	12	R.C.	9	-	-
222			9	-	-
223			9	-	-
224			9	-	-
225			9	-	-

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
226	12	R.C.	9	-	-
227			9	-	-
228			9	-	-
229	13	R.C.	9	-	-
230			9	-	-
231			9	-	-
232			9	-	-
233			9	-	-
234			9	-	-
235			9	-	-
236			9	-	-
237	14	R.C.	9	-	-
238			9	-	-
239			9	-	-
240			9	-	-
241			9	-	-
242			9	-	-
243			9	-	-
244			9	-	-
245	15	R.C.	9	-	-
246			9	-	-
247			9	-	-
248			9	-	-
249			9	-	-
250			9	-	-
251			9	-	-
252			9	-	-
253			9	-	-
254	-		460	-	-
255	-		210	-	-
256	-		285	-	-
257	-		385	-	-
258	-		335	-	-
259	-		86,	-	-

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
260	-	R.C.	86	-	-
261	-		86	-	-
262	-		86	-	-
263	-		86	-	-
264	-		86	-	-
265	-		86	-	-
266	-		86	-	-
267	-		86	-	-
268	-		86	-	-
269	-		86	-	-
270	-		86	-	-
271	-		86	-	-
272	-		86	-	-
273	-		86	-	-
274	-		86	-	-
275	-		86	-	-
276	-		86	-	-
277	-		86	-	-
278	-		86	-	-
279	-		86	-	-
280	-		86	-	-
281	-		86	-	-
282	-		86	-	-
283	-		86	-	-
284	-		86	-	-
285	-		86	-	-
286	-		86	-	-
287	-		86	-	-
288	-		86	-	-
289	-		86	-	-
290	-		86	-	-
291	-		86	-	-
292	-		86	-	-
293	-		86	-	-

.../...

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

1	2	3	4	5	6
N° DU LOT	ENTREE	ETAGE	CHARGES COMMUNES GENERALES en 100.000èmes	CHARGES COMMUNES SPECIALES PAR ENTREE	CHARGES DE CHAUFFAGE au mètre carré en 7.708 m2
294	-	R.C.	86	-	-
295	-		86	-	-
296	-		86	-	-

ARTICLE 19 - Aggravation des charges

Tout copropriétaire qui, par son fait, celui des personnes dont il est civilement responsable ou ses commensaux, viendrait à aggraver tout ou partie des charges telles qu'elles sont ci-dessus définies, devrait supporter seul l'augmentation dés dépenses correspondantes.

Il en serait ainsi notamment en cas de transformation de l'usage des appartements d'habitation en usage professionnel. Dans ce cas, les charges subiront une majoration de 25 %.

ARTICLE 20 - Règlement - Provisions - Fonds de Prévoyance - Garantie

- I -

1) Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel annuel.

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.

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 11 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.

- 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.

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, les nus-propriétaires et usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

4) Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon, aux autres, en totalié 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.

TITRE IV - Opérations Diverses

ARTICLE 21 - Mutations de Propriété

1 - Mutations à titre onéreux

En cas de mutation d'un lot à titre onéreux, avis doit en être donné au Syndic par lettre recommandée avec 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 extra-judiciaire, 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 élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation du bien.

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.

2 - Mutations par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès justifier au Syndic de leurs qualités d'héritiers, par une lettre du Notaire chargé du règlement de la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles, le Syndicat pourra exiger de n'importe lequel des héritiers leur exécution.

3 - Autres mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute mutation d'une vente d'usufruit, de nue-propriété, d'usage et d'habitation doit être notifiée au Syndic conformément à l'article 6 du Décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 22 - Indivision - Démembrement de la Propriété

1 - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes à ce lot.

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

2 - 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 Générales des Copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui sera désigné, à défaut d'accord comme il est dit ci-dessus au paragraphe 1.

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

ARTICLE 23 - Modification des Lots

Chaque copropriétaire pourra, sans l'intervention des autres copropriétaires, sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs et 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 de 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.

Toute modification permanente 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 de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

TITRE V - Administration de la Copropriété

ARTICLE 24 - Généralités

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 aura pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il aura 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 RESIDENCE "LES GRES".

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit du département du Vaucluse sur simple décision du Syndic.

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

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.

ARTICLE 25 - Assemblées Générales

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 quote-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'immeuble 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.

2 - Convocation des Assemblées

1 - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un an après la date à laquelle deux lots se trouveront appartenir à deux propriétaires différents. Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic ou confirmera les fonctions de celui ci-après désigné.

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

2 - Le Syndic convoquera l'Assemblée des Copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

.../...

3 - En outre, le Syndic devra convoquer l'Assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le Conseil Syndical, s'il en existe un, 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 du décret du 17 Mars 1967 (Article 8).

4 - Les convocations aux Assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettre recommandée avec avis de réception adressée à leur domicile réel ou élu.

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

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

3 - Tenue des Assemblées

1 - Au début de chaque réunion, l'Assemblée élira son Président et deux Scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

Il sera tenu une feuille de présence.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'Assemblée ou par son mandataire. Elle sera 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.

2 - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix qui pourra être habilité par un simple écrit.

3 - Les délibérations de chaque Assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le Secrétaire et par les Scrutateurs.

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.

Les décisions des Assemblées seront soumises aux conditions de quorum et de majorité fixées par la Loi du 10 Juillet 1965.

Elles seront notifiées conformément aux dispositions de cette loi.

.../...

ARTICLE 26 - Syndic

1 - Généralités

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'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procèdera pour le compte du Syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

2 - Décisions

Le Syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions.

Les fonctions du Syndic sont renouvelables et 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 de Syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

Dès à présent, la SOCIETE AUXILIAIRE DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES (SATIM) dont le siège est à PARIS (2ème) 37 boulevard des Capucines, est désignée comme premier Syndic de l'immeuble, jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale des Copropriétaires.

3 - 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 réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'Assemblée des Copropriétaires.

ARTICLE 27 - Conseil Syndical

Définition - Composition - Fonctionnement

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

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

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.

.../...

TITRE VI - Dispositions diverses

ARTICLE 28 - Améliorations - Additions - Surélévations

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.

ARTICLE 29 - Risques Civils - Assurances

1 - La responsabilité du fait de l'immeuble, 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, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quote-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 seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les Compagnies d'Assurances.

2 - Le Syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

a) l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité, le gaz et les dégâts des eaux,

b) le recours des voisins et le recours des locataires,

c) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation...) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou de service collectif ou par les personnes dont le Syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

3 - En application des dispositions ci-dessus, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

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

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

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

.../...

5 - 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 intérieurs 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 manière générale sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

Les assurances ci-dessus visées seront faites auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le Syndic pourra en demander justifications, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

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

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

ARTICLE 30 - Reconstruction

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

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié de l'immeuble la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

Si la décision est prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre en état l'immeuble 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.

ARTICLE 31 - Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble 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.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques de .ORANGE..... par les soins du Notaire dénommé en tête des présentes et aux frais de la Société COGIFI.

.../...

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à :

Monsieur Yannick BAUDECHE, clerc de notaire, demeurant à BOURG SAINT ANDEOL,

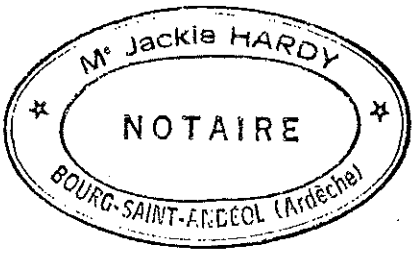
et Madame Annie HARDY, demeurant également à BOURG SAINT ANDEOL

avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et de signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état civil et pour établir toute origine de propriété complémentaire.

DONT ACTE sur cinquante pages.

FAIT et PASSE à BOURG-SAINT-ANDEOL (Ardèche), en l'étude de Maître Jackie HARDY, Notaire soussigné,
L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT
Le neuf avril.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire soussigné. ----------

Suivent les signatures.

- POUR COPIE -