

**ADDITIF
AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

RG N° 24/00200
LYONNAISE DE BANQUE /

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE VINGT CINQ AVRIL

Par le présent acte déposé au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE ce jour,

Me Hubert ROUSSEL, avocat et celui de :

La LYONNAISE DE BANQUE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 260.840.262 Euros, dont le siège social est à LYON (69001) 8 rue de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, et identifiée sous le numéro SIREN 954 507 976, représentée par son Directeur Général y domicilié,

Poursuivant la vente en un seul lot des biens et droits immobiliers suivants :

Une VILLA élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec garage actuellement aménagé, terrasse et piscine, formant le lot de copropriété numéro 10,

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « DOMAINE DU GOLFE – VILLAS MARINES », sis à LA CIOTAT (13600), quartier du Pignet de Rohan, Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Z.A.C. DU GRILLON », 149 avenue Pierre Rovarch, cadastré, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	140	149 AV PIERRE ROVARCH	30 ca
CL	141	Puget Terrain	45 ca
CL	142	Puget Terrain	10 a 40 ca
CL	143	Puget Terrain	35 ca
CL	917	Puget Terrain	07 a 81 ca
CL	918	Puget Terrain	01 ha 75 a 66 ca
CL	920	149 AV JOSEPH ROUMANILLE	01 a 23 ca
CL	923	Puget Terrain	06 a 61 ca

A l'encontre de :

2/ Et l'ETAT FRANÇAIS, représenté par l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC), à PARIS (75002) 98-102 rue de Richelieu.

Pour compléter le cahier des conditions de la vente :

I – Il précise que dans l'hypothèse où la LYONNAISE DE BANQUE serait déclarée adjudicataire des biens saisis :

* celle-ci, agissant en qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du CGI, entend bénéficier de l'exonération des droits et taxes de mutation, conformément à l'article 1115 du CGI,

* à cet effet, la LYONNAISE DE BANQUE prend l'engagement de revendre les biens dans le délai de cinq ans,

II - Il joint au présent additif pour être annexés au cahier des conditions de la vente :

1/ La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 25 novembre 2010, déposée à la Mairie de LA CIOTAT le 30 novembre 2010, qui lui a été communiquée par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de LA CIOTAT, et de laquelle il résulte que les travaux ont été achevés le 5 décembre 2008,

2/ L'attestation de non-opposition à la déclaration d'achèvement et de conformité de travaux en date du 28 janvier 2016 qui lui a été communiquée par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de LA CIOTAT,

3/ Le dossier de diagnostics immobiliers établi par le Cabinet DIAGNOSTICS ET EXPERTISES à la suite du repérage effectué le 19 mars 2025, contenant l'état parasitaire, l'état de l'installation intérieure d'électricité, le diagnostic de performance énergétique ainsi que l'état des risques et pollutions, et duquel il résulte notamment qu'il a été repéré dans les lames de bois de la terrasse des traces d'attaques de termites (kalotermes).

4/ Les pièces suivantes qui lui ont été adressées par le syndic de copropriété le 1^{er} avril 2025 : le pré-état daté, la fiche synthétique de la copropriété, le carnet d'entretien, le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 septembre 2024, le procès-verbal de l'assemblée générale du 17 octobre 2023 et le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 septembre 2022,

5/ Ainsi qu'une copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître Jean-François BLET, notaire au BEAUSSET (Var) le 7 août 2006 et du modificatif / rectificatif reçu par ledit notaire le 30 juillet 2009.

A MARSEILLE le 25 avril 2025

JOE JOAN



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

1/2



Vous devez remplir ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Centre autorisé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 30.11.2010

Châtaignier

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇒ N° 13.0280.5B.0075

Permis d'aménager ⇒ N° _____

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : _____

Déclaration préalable ⇒ N° _____

2 - Identité du déclarant (personne physique ou morale)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Voi : _____

Dé : _____

N° : _____

Rep : _____

Nor : _____

3 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 35 Voie : Quai du Sagard - CS. 30010.

Lieu-dit : _____ Localité : MARSEILLE

Code postal : 13304 BP : _____ Cedex : 02

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 05.12.2008

Ensemble des divisions effectué le : _____

Changement de destination effectué le : _____

 Pour la totalité des travaux Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui Non Surface hors œuvre nette créée (en m²) : _____

Nombre de logements terminés :

dont individuels

dont collectifs

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

 Logement Local Social : _____ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : _____ Prêt à taux zéro : _____ Autres financements : _____J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (norme ou non-conformité à la déclaration préalable)¹À
Le

© AVOVENTES.FR

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

 AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation : AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-éoloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé ou titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le titre d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

ATTESTATION DE NON OPPOSITION
A LA DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE DE TRAVAUX

**LE MAIRE
DE LA VILLE DE LA CIOTAT**

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU l'arrêté municipal de Permis de Construire n° 1302805B075 en date du 29.03.2006,
Accordé **SMCI DEVELOPPEMENT représenté par**

©AVOVENTES.FR

VU La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 30.11.2010,

CERTIFIE

Article unique : En application de l'Article R 462-10 du Code de l'Urbanisme, la
conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

FAIT A LA CIOTAT, le 28 JAN. 2016

P/LE MAIRE,
L'ADJOINT DELEGUE A
L'URBANISME ET DROIT DES SOLS



Résumé de l'expertise n° 2503-0161

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **Domaine du Golfe, Villas Marine N° 10**

Quartier du Pinget de Rohan

149 avenue Pierre Rovarch (10)

Commune : **13600 La Ciotat**

Section cadastrale CL, Parcelle(s) n° 140-141-142-143-917-918-920-923

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

R+1, Lot numéro 10

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives**

	Prestations	Conclusion
	Etat Termite/Parasitaire	Il a été repéré des indices d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 1 130 € et 1 600 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2513E1121331U

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 2503-0161
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
 Date du repérage : 19/03/2025
 Heure d'arrivée : 09 h 00
 Temps passé sur site : 01 h 45

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département :..... **Bouches-du-Rhône**
 Adresse :..... **Domaine du Golfe, Villas Marine N° 10**
Quartier du Pinget de Rohan
149 avenue Pierre Rovarch (10)
 Commune :..... **13600 La Ciotat**
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
 **R+1, Lot numéro 10**
Section cadastrale CL, Parcelle(s) n° 140-141-142-143-917-918-920-923

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites**
 Présence de termites dans le bâtiment
 Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**
 Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
 **Habitation (maison individuelle)**
 **Ensemble des parties privatives**
 Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
 **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:**
13600 LA CIOTAT (Information au 05/12/2024)
Niveau d'infestation faible - Arrêté préfectoral
Liste des arrêtés - 19-juil-01 - Arrêté préfectoral -

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom :.....
 Adresse :.....
 Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
 Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
 Nom et prénom :..... **SCP ABEILLE GASCOIN MUSSO (Commissaires de Justice Associés)**
 Adresse :..... **4 rue Stanislas Torrents**
13006 MARSEILLE 06

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom :.....
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIAGNOSTICS & EXPERTISES**
 Adresse :..... **2332 route de Marseille**
83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME
 Numéro SIRET : **92240346400014**
 Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
 Numéro de police et date de validité : **11065769404 - 31/12/2025**
 Certification de compétence **B2C 0452** délivrée par : **B.2.C, le 28/05/2021**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Rez de chaussée - Séjour/cuisine,
 Rez de chaussée - Salle d'eau/WC,
 Rez de chaussée - Buanderie,
 Rez de chaussée - Pièce noire
 (Anciennement Garage),
 1er étage - Palier,
 1er étage - Chambre 1,
 1er étage - Salle d'eau/WC,

1er étage - Chambre 2,
 Extérieur - Accès Voiture,
 Extérieur - Jardin,
 Extérieur - Remise,
 Extérieur - Espace Piscine,
 Combles - Combles et Toiture,
 Terrasses

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez de chaussée		
Séjour/cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC et Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau/WC	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Peinture + Faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
Buanderie	Porte - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
Pièce noire (Anciennement Garage)	Porte - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage		
Palier	Porte - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Volet - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau/WC	Volet - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Extérieur		
Accès Voiture	Sol - Pavé autobloquant	Absence d'indices d'infestation de termites
Jardin	Sol - Terre + Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Remise	Sol - Béton / Brut	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Parpaing / Brut	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente Bois / Tuile	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois / Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Espace Piscine	Sol - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Combles		
Combles et Toiture	Sol - Solive bois / Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Parpaing / Brut	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente Bois / Tuile	Absence d'indices d'infestation de termites
Terrasses	Sol - Lame de Bois	Traces d'attaques de termites (kalotermes)

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicollis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court

terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Charpente (Non examinable, accès trop étroit)

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Charpente	Toutes	Non examinable, accès trop étroit

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs, ameublement de cuisine, bibliothèque murale et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès
Terrasse	Lame de terrasse	Traces de pourriture cubique et champignons

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maitre Romain SPITERI

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :
Néant

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

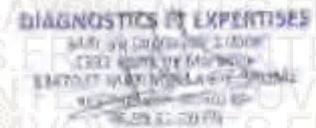
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)***

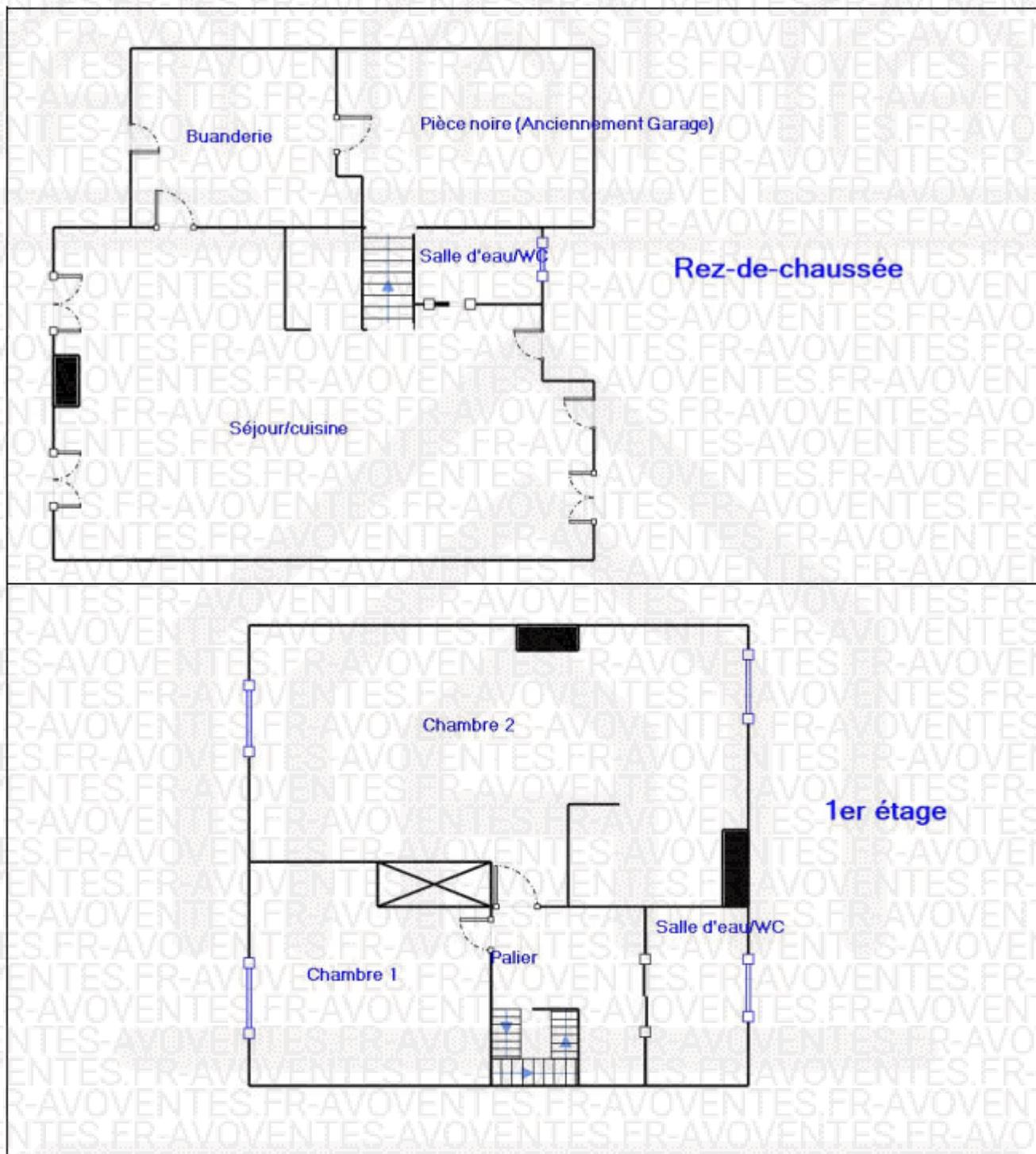
Visite effectuée le **19/03/2025**.
Fait à **La Ciotat**, le **28/03/2025**

Par : 

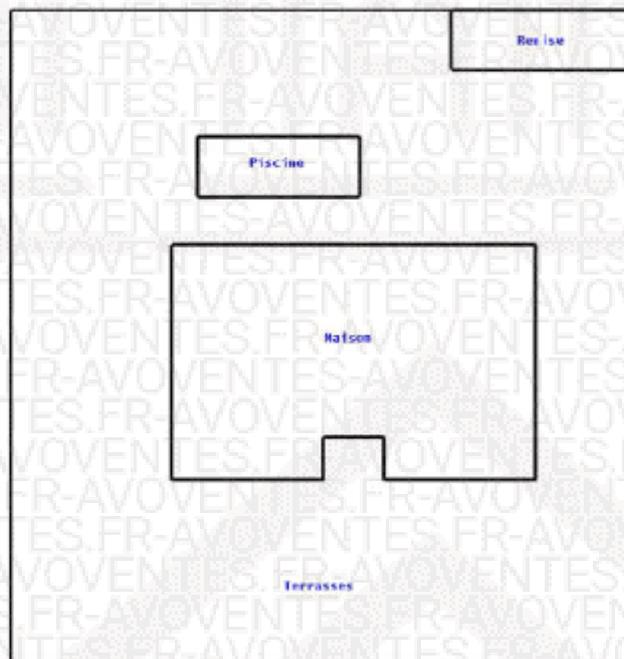
Cachet de l'entreprise



Annexe – Croquis de repérage



PLAN DE MASSE



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

267 AVENUE PIERRE ROVARCH 13600 LA CIOTAT

Adresse: 267 Avenue Pierre Rovarch 13600 LA CIOTAT
Coordonnées GPS: 43.19267937464552, 5.607844591140748
Cadastre: CL 918

Commune: LA CIOTAT
Code Insee: 13028

Reference d'édition: 3117230
Date d'édition: 28/03/2025

Vendeur:



OLD : OUI

PEB : NON

5 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

RADON : niv. 1

SEISME : niv. 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif OLD	OUI	La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Inondation	OUI	Inondation	Prescrit	29/10/1997
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau	Prescrit	29/10/1997
PPR Naturels Feu de forêt	OUI	Feu de forêt	Prescrit	10/04/2024
PPR Naturels Érosion	OUI	La commune est exposée au risque érosion sans éléments cartographiques réglementaires disponibles pour situer la parcelle face au zonage de ce risque.		
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/GXJDG>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
267 Avenue Pierre Rovarch CL 918	13600	LA CIOTAT
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date 29/10/1997		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque: Inondation		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR NATURELS oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date 10/04/2024		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque: Feu de forêt		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date		
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date		
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :		
effet toxique <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet surpression <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé en zone de prescription oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾ oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)		
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en		
zone 1 très faible <input type="checkbox"/> zone 2 faible <input checked="" type="checkbox"/> zone 3 modérée <input type="checkbox"/> zone 4 moyenne <input type="checkbox"/> zone 5 forte <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* naturelle, minière ou technologique oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans <input type="checkbox"/> compris entre 30 et 100 ans <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Documents à fournir obligatoirement		
<input checked="" type="checkbox"/> Un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire		
<input checked="" type="checkbox"/> Un extrait du règlement concernant le bien		
<input checked="" type="checkbox"/> La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr		
<input checked="" type="checkbox"/> Un extrait des prescriptions applicables à la zone recul du trait de côte		
<input checked="" type="checkbox"/> La fiche d'information sur les obligations légales de débroussaillage disponible sur le site www.georisques.gouv.fr		
<input checked="" type="checkbox"/> La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité		
vendeur	Date / Lieu	acquéreur
Signature: 	Le, 28/03/2025 Fait à LA CIOTAT	Signature:

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision; il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur localaire mais fortement recommandée

IMMEUBLE SIS A : DOM. DU GOLFE - VILLAS MARINES 149 AVENUE PIERRE ROVARCH DOM. DU GOLFE-VILLAS MARINES 13600 LA CIOTAT	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : SAVOENTES.FR	N° DES LOTS 0010	MUTATION A TITRE ONEREUX [X] OU A TITRE GRATUIT [] (N)
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 12/03/2025			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATIONS DES PARTIES
DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D’UN AVANT-CONTRAT

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) **ETAT DATE** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
 B) **SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART. 20** (à joindre)

- II -

RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L’AVANT-CONTRAT EN
COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D’OUVRIR LE
DELAJ DE RETRACTATION (LOI SRU)

- **Le règlement de copropriété et ses modificatifs publiés,**
- **L’état descriptif de division et ses modificatifs publiés,**
- **Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,**
- **Le présent document /Pré-état daté (documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur),**
- **Le carnet d’entretien de la copropriété**

Date de la demande : Office Notarial : ROUSSET ROUVIERE BENHAIM 18 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE Référence : Dossier n° Clerc	Délivré par le Syndic : INTESA IMMOBILIER 348 AV DU PRADO 13008 MARSEILLE Representant: -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire Référence : Dossier n° Contact syndic :	Date : Cachet et signature :
---	--	---

(1) Rayer la mention inutile

- I -

PARTIE FINANCIERE**A) PRE ETAT DATE (ARTICLE L721-2 DU CCH)****1^{ERE} PARTIE :****SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :*****1- des provisions exigibles***

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....	1 083.93
- Dans les dépenses non comprises dans le budget Prévisionnel (D. art. 5. 1° b).....	

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art. 5. 1° c)	-438.89
-------------------------	----------------

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	8 584.93
--	-----------------

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. Avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°).....	
--	--

4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
---	--

4.3. Avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (Emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de Certains d'entre eux).....	
---	--

5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....	
- autres causes telles que condamnations ou appels de fonds travaux Loi Alur.....	89.88

***6 - des honoraires du syndic afférents à ses prestations pour
l'établissement du présent document à la charge du vendeur***

120.00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic.....	
---	--

SOUS-TOTAL

TOTAL (A/ + B/)	9 439.85
------------------------	-----------------

2^{EME} PARTIE :**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION****AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :****A1** - avances constituant la réserve

(Fonds de roulement (D. art. 35.1°).....

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)

(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

A 3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat

Auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les
Périodes postérieures à la période en cours et rendues
Exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par
L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du
Copropriétaire cédant.....

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

-Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par
L'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A/ + B/ + C/)**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des
Avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et
à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la
somme de

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces
Avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura
donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3^{ème} partie ci-
après.

Solution 2 ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le
Montant desdites avances représentant globalement
La somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au
Cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°).....	<input type="text"/>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	<input type="text"/>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (Emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou Certains d'entre eux).....	<input type="text"/>

2- des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2025"/>	Montant	<input type="text" value="293.08"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :**INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1 269.37	1 034.21		
Exercice (N-2)	1 278.72	1 498.63		

4^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS DIVERSES

- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

Existence d'un impayé

 OUI

Montant

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette

 OUI

Montant

- Existence d'un fonds de travaux

 NON OUI

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu

Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC7-399-462

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 06/11/2024



149 av pierre
rovarch
13600 La Ciotat

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<i>DOMAINE DU GOLFE</i>	
Adresse de référence de la copropriété		<i>149 av pierre rovarch 13600 La Ciotat</i>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<i>null</i>	
Date d'immatriculation	<i>21/06/2018</i>	Numéro d'immatriculation	<i>AC7-399-462</i>
Date du règlement de copropriété	<i>07/08/2006</i>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<i>Sans objet</i>

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<i>INTESA de numéro SIRET 81872964200012</i>
Agissant dans le cadre	<i>d'un mandat de syndic</i>
Adresse	<i>2 BOULEVARD MICHELET 13008 MARSEILLE</i>
Numéro de téléphone	<i>0491600830</i>

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<i>Syndicat principal</i>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<i>Sans objet</i>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	279
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	109
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	Non connue Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input checked="" type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2023
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2023
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	23/09/2024
Charges pour opérations courantes	178 348 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	3 777 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	0 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	9 321 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	5
Montant du fonds de travaux	40 157 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 06/11/2024,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DOM. DU GOLFE - VILLAS MARINES
le Lundi 23 Septembre 2024 à 17 h 30

149 AVENUE PIERRE ROVARCH
DOM. DU GOLFE-VILLAS MARINES
13600 LA CIOTAT

Les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus référencé se sont réunis en assemblée générale sur la convocation du Syndic en exercice à l'adresse suivante :

CABINET INTESA

De la feuille de présence émarginée par les copropriétaires ou leurs représentants il ressort :

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

La séance est ouverte à 17 h 30

1 Élection du Président de séance

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne © AVOVENTES.FR en qualité de président de séance.

ont voté pour

51609 / 51609

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

2 Élection des scrutateurs

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur de séance.

Pas d'autre candidat.

ont voté pour 51609 / 51609

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

3 Élection du secrétaire

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne représentant le Cabinet INTESA IMMOBILIER en qualité de secrétaire de séance.

ont voté pour 51609 / 51609

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

4 Rapport d'activité du Conseil Syndical

Effectué en séance.

5 Approbation des comptes 2023

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, approuve les comptes pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

ont voté pour 51779 / 51779

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

6 Budget prévisionnel 2025

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 176.500,00 €.

L'assemblée générale décide de procéder à quatre appels de fonds qui sont appelés en début de trimestre au cours de l'exercice et exigible au plus tard le premier jour de chaque trimestre de l'appel de fonds. Il est précisé que la quote-part de chacun devient exigible à compter du jour de l'assemblée.

ont voté pour 53334 / 53334

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

7 Budget prévisionnel 2026

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 arrêté à la somme de 176.500,00 €.

L'assemblée générale décide de procéder à quatre appels de fonds qui sont appelés en début de trimestre au cours de l'exercice et exigible au plus tard le premier jour de chaque trimestre de l'appel de fonds. Il est précisé que la quote-part de chacun devient exigible à compter du jour de l'assemblée.

ont voté pour 53334 / 53334

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

8 Élection du syndic

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne, en qualité de syndic, INTESA IMMOBILIER pour une durée d'un an, et jusqu'à l'assemblée générale, celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 15 mois, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le 22/12/2025.

L'assemblée générale désigne le Présidente de séance pour signer, au nom du Syndicat, le contrat joint à la convocation, débutant le jour de l'assemblée et expirant le 22/12/2025.

ont voté pour 51828 / 100000

ont voté contre 591 / 100000

se sont abstenus 915 / 100000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

9 Élection des membres du conseil syndical :

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical :

ont voté pour 51609 / 100000

se sont abstenus 1725 / 100000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

9.1 Élection des membres du conseil syndical :

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical :

ont voté pour 50527 / 100000

ont voté contre 442 / 100000

se sont abstenus 2365 / 100000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

9.2 Élection des membres du conseil syndical :

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical :

ont voté pour 51609 / 100000

se sont abstenus 1725 / 100000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

9.3 Élection des membres du conseil syndical :

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical :

ont voté pour 43319 / 100000

ont voté contre 7154 / 100000

se sont abstenus 2861 / 100000

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée

SECOND VOTE

ont voté pour 41812 / 48966
ont voté contre 7154 / 48966

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :
n'ont pas voté, en utilisant leur formulaire de vote sur cette résolution :

9.4 Élection des membres du conseil syndical :

Résolution mise au vote :
L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical :

ont voté pour 51609 / 100000
se sont abstenus 1725 / 100000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

9.5 Élection des membres du conseil syndical :

Résolution mise au vote :
L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical :

ont voté pour 50969 / 100000
ont voté contre 640 / 100000
se sont abstenus 1725 / 100000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

9.6 Élection des membres du conseil syndical : M.

Résolution mise au vote :
L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : M.

Sans objet.

9.7 Élection des membres du conseil syndical : M.

Résolution mise au vote :
L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : M.

Sans objet.

10 Fixation du montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire : 1.000,00 € TTC

Résolution mise au vote :

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer, sauf urgence, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à 1.000.00 Euros TTC.

ont voté pour	52582 / 100000
n'ont pas voté	752 / 100000

CAVOVENTES.FR

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

11 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire : 1er Euro TTC

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire, à partir du 1er Euro TTC.

ont voté pour	52582 / 100000
n'ont pas voté	752 / 100000

CAVOVENTES.FR

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

12 Fixation de la délégation du conseil syndical : 2.000,00 € TTC

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de fixer le montant maximal de la délégation de dépense donnée au conseil syndical, pour l'exécution de travaux d'entretien et de conservation des parties communes, à 2.000.00 Euros TTC.

ont voté pour	52582 / 100000
n'ont pas voté	752 / 100000

CAVOVENTES.FR

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

13 Modalités de consultation des pièces justificatives

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale fixe les modalités de consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires, dans la période comprise entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de cette dernière sur prise de rendez-vous préalable chez le syndic, selon les heures ouvrables de ce dernier.

ont voté pour	53334 / 53334
---------------	---------------

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

14 Clause d'aggravation des charges

Résolution mise au vote :

Les copropriétaires ou leurs ayants droit qui par leurs faits et pour quelque raison aggraveraient les charges communes, qu'ils s'agissent d'un défaut de paiement de charges, de non-respect des dispositions du règlement de copropriété ou de dispositions votées en assemblée générale, devront en supporter seuls les dépenses occasionnées relatives à cette aggravation. Il en est ainsi des frais de relances, d'expédition, honoraires d'avocat et d'avoué, frais d'huissier, des frais hypothécaires, honoraires de syndic et de technicien rendus nécessaire par cette aggravation.

ont voté pour	53334 / 53334
---------------	---------------

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

15 Fonds Travaux - Loi A.L.U.R

Résolution mise au vote :

A compter du 1er janvier 2017, le syndicat des copropriétaires constitue un fond de travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- Des travaux prescrits par les lois et règlements.
- Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires, selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale maintient la cotisation au fond travaux d'un montant de XXX Euros (soit, 5 % du budget) suivant les tantièmes généraux.

ont voté pour	51808 / 100000
ont voté contre	774 / 100000

n'ont pas voté	752 / 100000
----------------	--------------

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

16 Information sur la dématérialisation des courriers et le recours à Lettre Recommandée Electronique (LRE)

Effectué en séance.

17 Prélèvement des soldes de charges

Effectué en séance.

18 Information sur les travaux privatif d'électrification des garages

Pour toute demande d'électrification des garages, des devis devront être adressés au Syndic pour acceptation. Il est recommandé de faire appel à la société CAVOVENTES.FR qui est en charge des travaux d'électricité sur la copropriété.

Effectué en séance.

19 Travaux de cuvelage suite infiltrations dans le garage de CAVOVENTES.FR n° 111 R-1

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de cuvelage dans le garage de Mme TEISSIER.

ont voté pour	4702 / 42665
---------------	--------------

ont voté contre	37963 / 42665
-----------------	---------------

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité, cette résolution est rejetée

se sont abstenus :

19.1 Devis OERIS : 3.879,70 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de retenir le devis de la société OERIS pour un montant de 3.879,70 € TTC.

Sans objet.

19.2 Devis B.C.A : 4.200,00 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de retenir le devis de la société B.C.A pour un montant de 4.200,00 € TTC.

Sans objet.

19.3 État de répartition

Résolution mise au vote :

Charges Communes Générales

Sans objet.

19.4 Exigibilité

Résolution mise au vote :

A réception du procès-verbal

Sans objet.

19.5 Honoraires administratifs comptables et financiers

Résolution mise au vote :

Au titre du suivi administratif, comptable et financier (saisie et ou édition des appels de fonds, saisie des chèques et virements, rapprochements bancaires, etc..) concernant les travaux en référence, précédemment votés, l'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % du montant HT des travaux soit € TTC avec un minimum de 300,00 € TTC.

Ces honoraires seront exigibles et repartis aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 19.

Sans objet.

20 Travaux de cuvelage suite infiltrations dans le garage de CAVOVENTES.FR n° 221 R-1

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de cuvelage dans le garage de Mme

ont voté pour 4702 / 42665

ont voté contre 37963 / 42665

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité, cette résolution est rejetée

se sont abstenus :

20.1 Devis OERIS : 5.183,20 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de retenir le devis de la société OERIS pour un montant de 5.183,20 € TTC.

Sans objet.

20.2 Devis B.C.A : 3.600,00 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de retenir le devis de la société B.C.A pour un montant de 3.600,00 € TTC.

Sans objet.

20.3 État de répartition

Résolution mise au vote :

Charges Communes Générales

Sans objet.

20.4 Exigibilité

Résolution mise au vote :

A réception du procès-verbal

Sans objet.

20.5 Honoraires administratifs comptables et financiers

Résolution mise au vote :

Au titre du suivi administratif, comptable et financier (saisie et ou édition des appels de fonds, saisie des chèques et virements, rapprochements bancaires, etc..) concernant les travaux en référence, précédemment votés, l'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % du montant HT des travaux soit € TTC avec un minimum de 300,00 € TTC.

Ces honoraires seront exigibles et repartis aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 20.

Sans objet.

21 Assignation Mme apt 402B : conformité installation climatisation

Rappel des faits :

Malgré un courrier recommandé AR du 19/12/2023 ci-joint (non réclamé) et du 17/04/2024 (ci-joint), n'a pas réalisé les travaux nécessaires pour la mise en conformité de sa climatisation. De plus, elle a installé un SPA sur sa terrasse ce qui est formellement interdit par le règlement de copropriété pour des raisons évidente de sécurité (poids à respecter).

Projet de résolution :

Décision à prendre pour mandater le Cabinet INTESA afin d'ester en justice à l'encontre de Mme SODINI afin de mettre en conformité sa climatisation et de déposer le SPA installé sur sa terrasse.

ont voté pour 52143 / 52143

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

22 Projet de plan pluriannuel de travaux : Article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Loi du 1er Janvier 2023

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'effectuer le projet de plan pluriannuel de travaux.

ont voté pour	49002 / 51283
ont voté contre	2281 / 51283

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

n'ont pas voté, en utilisant leur formulaire de vote sur cette résolution

22.1 Devis BATI SANTE : PPPT RÉGLEMENTAIRE pour un montant de 12.799,00 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale retient le devis de BATI SANTE pour un montant de 12.799,00 € TTC

ont voté pour	1692 / 47337
ont voté contre	45645 / 47337

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité, cette résolution est rejetée

se sont abstenus :

22.2 Devis BATI SANTE : DTG GLOBAL pour un montant de 24.926,00 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale retient le devis de BATI SANTE pour un montant de 24.926,00 € TTC

ont voté pour	919 / 46564
ont voté contre	45645 / 46564

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité, cette résolution est rejetée

se sont abstenus :

22.3 Devis DOXPERT : PPPT + DPE COLLECTIF pour un montant de 12.426,00 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale retient le devis de DOXPERT pour un montant de 12.426,00 € TTC

ont voté pour	48534 / 50815
ont voté contre	2281 / 50815

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

22.4 Mandat à donner au conseil syndical pour retenir la société de diagnostic la mieux disante.

Résolution mise au vote :

L'Assemblée Générale décide de donner mandat à donner au conseil syndical pour retenir la société de diagnostic la mieux disante pour un montant maximal de€ TTC.

Sans objet.

22.5 État de répartition

Résolution mise au vote :

Charges Communes Générales

ont voté pour	48813 / 52419
ont voté contre	3606 / 52419

CAVOVENTES.FR

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

CAVOVENTES.FR

22.6 Exigibilité

Résolution mise au vote :

Financement Fonds ALUR

ont voté pour	46426 / 50320
ont voté contre	3894 / 50320

CAVOVENTES.FR

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

CAVOVENTES.FR

23 Pose d'une caméra à l'entrée de la résidence au niveau du portail

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de la pose d'une caméra à l'entrée de la résidence au niveau du portail

ont voté pour	44845 / 52419
ont voté contre	7574 / 52419

CAVOVENTES.FR

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

CAVOVENTES.FR

23.1 JRM DOMOTIQUE : 1.460,37 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de retenir le devis de la société JRM DOMOTIQUE d'un montant de 1.460,37 € TTC

ont voté pour	44845 / 52419
ont voté contre	7574 / 52419

CAVOVENTES.FR

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

23.2 État de répartition

Résolution mise au vote :
Charges Communes générales

ont voté pour	48006 / 50951
ont voté contre	2945 / 50951

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

n'ont pas voté, en utilisant leur formulaire de vote sur cette résolution :

23.3 Exigibilité

Résolution mise au vote :
Financement Fonds ALUR

ont voté pour	48006 / 50951
ont voté contre	2945 / 50951

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

n'ont pas voté, en utilisant leur formulaire de vote sur cette résolution :

23.4 Honoraires administratifs comptables et financiers

Résolution mise au vote :

Au titre du suivi administratif, comptable et financier (saisie et ou édition des appels de fonds, saisie des chèques et virements, rapprochements bancaires, etc..) concernant les travaux en référence, précédemment votés, l'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % du montant HT des travaux soit € TTC avec un minimum de 300,00 € TTC.

Ces honoraires seront exigibles et repartis aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 23.

Sans objet, offerts.

24 Ratification des travaux urgents de remplacement de la platine INTRATONE côté intérieur portail battant entrée principale : devis NFCA 1.892,00 € TTC

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de ratifier le devis de la société NFCA d'un montant de 1.892,00 € TTC, concernant les travaux de remplacement de la platine INTRATONE côté intérieur portail battant entrée principale, effectués en urgence.

ont voté pour	53334 / 53334
---------------	---------------

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

24.1 État de répartition

Résolution mise au vote :
Charges Communes Générales

ont voté pour	53334 / 53334
---------------	---------------

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

24.2 Exigibilité

Résolution mise au vote :
Financement Fonds ALUR

ont voté pour 53334 / 53334

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

24.3 Honoraires administratifs comptables et financiers

Résolution mise au vote :

Au titre du suivi administratif, comptable et financier (saisie et ou édition des appels de fonds, saisie des chèques et virements, rapprochements bancaires, etc..) concernant les travaux en référence, précédemment votés, l'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % du montant HT des travaux soit € TTC avec un minimum de 300,00 € TTC.

Ces honoraires seront exigibles et repartis aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 24.

Sans objet offerts.

25 Demande de pour changer le vitrage de leur brise-vent par un vitrage transparent

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'assemblée générale autorise à changer le vitrage de leur brise-vent par un vitrage transparent au bâtiment 2.

L'assignation votée l'année dernière est donc sans objet.

ont voté pour 47079 / 50615
ont voté contre 3536 / 50615

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

26 Demande de pour l'installation d'un compteur électrique par ENEDIS dans son garage lot 138 bâtiment 2

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'assemblée générale autorise à installer un compteur électrique dans son garage par ENEDIS.

Un plan et devis devront être communiqués par préalablement à toute installation. Idem pour Mme future propriétaire du lot 123 (ex).

Ces devis seront soumis aux votes de la prochaine Assemblée Générale pour décision.

ont voté pour 49489 / 50957
ont voté contre 1468 / 50957

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

27 Demande de l'indivision pour conserver le brise-vent installé sur leur terrasse bât 4A

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'assemblée générale autorise l'indivision à conserver le brise-vent installé sur leur terrasse.

ont voté pour 39333 / 50138

ont voté contre 10805 / 50138

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité

se sont abstenus :

28 Demande de Mme pour l'installation d'une véranda sur sa terrasse bâtiment 3

Résolution mise au vote :

Après délibération, l'assemblée générale autorise Mme à installer une véranda sur sa terrasse bâtiment 3.

Aucun devis et plan n'ont été transmis par Mme

ont voté pour 7334 / 50208

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité, cette résolution est rejetée

se sont abstenus :

29 RAPPEL

- Les piscines est SPA sont interdits sur les terrasses
- Les climatiseurs doivent être posés au sol, pas de goulotte en façade
- Les chiens doivent être tenus en laisse. Ils sont interdits dans le jardin et les espaces verts
- Le carrelage des terrasses est privatif
- Les grillages séparatifs recouverts de brise-vues thuyas ou haies sont à la charge du propriétaire en cas de dégradations.
- En remplacement de ces brise-vues thuyas, il est autorisé la pose d'un occultant multi-panneaux : réf : ZE KIT
- Étendage :
 - . En étage : ne pas dépasser la hauteur du garde-corps
 - . Au rez-de-chaussée : ne pas dépasser la hauteur de la clôture mitoyenne
- Ne pas appeler les Pompiers lors du blocage du portail

PLUS RIEN N'ETANT A L'ORDRE DU JOUR LA SEANCE EST LEVEE A 19 h 30
conforme à l'original

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet, N°65 557 et de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent sous 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 dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

L'article 42 de la loi N°65-557 du 10 Juillet précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152.45€ à 3048.98€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Quelles sont les règles de majorité en assemblée générale de copropriété

Source service-public.fr au 15 février 2023 <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>

La majorité simple (dite majorité de l'article 24) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

La majorité absolue (dite majorité de l'article 25) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins la moitié des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La double majorité (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins la moitié des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

(pour l'établissement d

13490

125,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

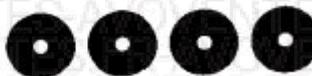
T : 125
- EDDJ. S : 15

TAXES:

DF2P (028)

Etat Descriptif de Division
et Règlement de Copropriété
279 lots.

SALAIRES:
de Division
de Copropriété



DOSSIER n° 100997

NATURE : REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REFERENCE : JFB/MS.

le 07.08-2006

L'AN DEUX MILLE SIX,
Le SEPT AOÛT

A LE BEAUSSET (VAR), 1 Place du Général de Gaulle BP 8, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maitre Jean-François BLET, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Christian RAULT et Jean-François BLET, notaires associés»,
titulaire d'un Office Notarial à LE BEAUSSET, 1, Place du Général de Gaulle,
soussigné.,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée

société

Représentée par / domicilié de droit au siège de
la société.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration
sous seing privé en date à NEUILLY du 17 juillet 2006, dont l'original est demeuré
joint et annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné ce jour.

Ici présent.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER à
construire sur un terrain situé à LA CIOTAT (Bouches-du-Rhône), Quartier du Pignet
de Rohan.

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.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tel qu'il est décrit ci-après. ↗

2°/ - De déterminer les éléments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

PLAN

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE CHAPITRE II : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES CHAPITRE IV : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CHAPITRE VIII : SYNDIC CHAPITRE IX : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
CINQUIEME PARTIE	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** à édifier sur un terrain situé à **LA CIOTAT** (Bouches-du-Rhône), Quartier du Pignet de Rohan, Avenue Pierre Rouarch et dépendant de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "**Z.A.C. DU GRILLON**" approuvée par délibération de Conseil Municipal en date du 24 mai 2004,
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	140 /	Puget terrain	00ha 00a 30ca
CL	141 /	Puget terrain	00ha 00a 45ca
CL	142 /	Puget terrain	00ha 10a 40ca
CL	143 /	Puget terrain	00ha 00a 35ca
CL	133 /	Puget terrain	00ha 03a 60ca
CL	917 /	Puget terrain	00ha 07a 81ca
CL	918 /	Puget terrain	01ha 75a 66ca
CL	920 /	Puget terrain	00ha 01a 23ca
CL	923 /	Puget terrain	00ha 06a 61ca

Total surface : 02ha 06a 41ca

PROPRIETAIRE

Le requérant en est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera dénommé « **DOMAINE DU GOLFE - VILLAS MARINES** » et doit être composé selon le descriptif ci-après :

- de quinze villas et cinq bâtiments à usage d'habitation ;
- des parkings automobiles attachés à l'usage de chacun des bâtiments ;
- des espaces verts, de la voirie, de l'éclairage, des canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

DESIGNATION PAR VILLAS, BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

1°/ Quinze Villas :

- * 5 villas dénommées « Bastide » de type 6.
 - * 3 villas dénommées « Chèvrefeuille » de type 5.
 - * 3 villas dénommées « Clématite » de type 5
 - * 4 villas dénommées « Forsythia » de type 4.
- Lesdits villas élevées sur rez-de-chaussée d'un étage.

2°/ Cinq bâtiments, numérotés de 1 à 5

*** Bâtiment 1**, élevé sur sous-sol de trois étages, comprenant vingt parkings et vingt appartements répartis de la manière suivante :

- au sous-sol : vingt parkings.
- au rez-de-chaussée : deux appartements de type T2, trois appartements de type T3.
- au premier étage : un appartement de type T2, quatre appartements de type T3.
- au deuxième étage : un appartement de type T2, quatre appartements de type T3.
- au troisième étage : un appartement de type T2, quatre appartements de type T3.

*** Bâtiment 2**, élevé sur sous-sol de trois étages, comprenant seize parkings et seize appartements répartis de la manière suivante :

- au sous-sol : seize parkings.
- au rez-de-chaussée : un appartement de type T1, trois appartements de type T3.
- au premier étage : un appartement de type T2, trois appartements de type T3.
- au deuxième étage : un appartement de type T2, trois appartements de type T3.
- au troisième étage : un appartement de type T2, trois appartements de type T3.

*** Bâtiment 3**, élevé sur sous-sol de trois étages comprenant vingt et un parkings et vingt appartements répartis de la manière suivante :

- au sous-sol : vingt et un parkings.
- au rez-de-chaussée : deux appartements de type T2, trois appartements de type T3.
- au premier étage : un appartement de type T2, quatre appartements de type T3.
- au deuxième étage : un appartement de type T2, quatre appartements de type T3.
- au troisième étage : un appartement de type T2, quatre appartements de type T3.

*** Bâtiment 4**, élevé sur sous-sol de trois étages avec terrasse en toiture, comprenant vingt neuf parkings et vingt deux appartements, répartis de la manière suivante :

- au sous-sol : vingt neuf parkings.
- au rez-de-chaussée : deux appartements de type T2, quatre appartements de type T3.
- au premier étage : deux appartements de type T2, deux appartements de type T3, deux appartements de type T4.
- au deuxième étage : deux appartements de type T2, deux appartements de type T3, deux appartements de type T4.
- au troisième étage : trois appartements de type T4, un appartement de type T5.

* **Bâtiment 5**, élevé sur sous-sol de trois étages, comprenant treize parkings et seize appartements répartis de la manière suivante :

- au sous-sol : treize parkings.
 - au rez-de-chaussée : un appartement de type T1, trois appartements de type T3.
 - au premier étage : un appartement de type T2, trois appartements de type T3.
 - au deuxième étage : un appartement de type T2, trois appartements de type T3.
 - au troisième étage : un appartement de type T2, trois appartements de type T3.
- 3°/ Soixante et onze parkings extérieurs.
- 4°/ Voies de circulation et espaces verts.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans suivants établis par le Cabinet « GEOS », Géomètre-Expert à LA CIOTAT (13600), et consistant en :

- un plan d'ensemble figurant l'emplacement de chaque bâtiment, celui de la voirie, des stationnements, des espaces verts ;
- un jeu de plans détaillés avec les cotes pour chacun des bâtiments portant descriptif du sous-sol, de chaque niveau et de chacun des lots le composant.

ETUDE DU SOL

Une étude du sol effectuée par la Société « SOL-ESSAIS » à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône) le 9 septembre 2003 n'a pas révélé l'existence d'une quelconque pollution.

PERMIS DE DEMOLIR

Les constructions édifiées sur les parcelles ci-dessus désignées, ont fait l'objet d'un permis de démolir délivré par la Mairie de LA CIOTAT le 24 Mars 2006 sous le numéro 13 028 05 B 0015.

Ce permis de démolir a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de la Société Civile Professionnelle « Alain COUDERT – Michel DUCOS – Didier AUBERT », huissiers de justice associés à LA CIOTAT (13600) en date du 31 mars 2006 attestant l'affichage dudit permis de démolir.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de LA CIOTAT (Bouches du Rhône), le 11 juillet 2005.

Ce permis de construire de l'ensemble de villas et de bâtiments à usage d'habitation a été accordé par Monsieur le Maire de LA CIOTAT (Bouches du Rhône) le 29 mars 2006, sous le numéro 1302805b0075 au profit de la SMC I DEVELOPPEMENT LES DOCKS – ATRIUM 10.6 – 10 Place de la Joliette – 13002 MARSEILLE.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de la Société Civile professionnelle "Alain COUDERT - Michel DUCOS - Didier AUBERT", huissiers de justice associés à LA CIOTAT (13600), en date du 31 mars 2006 attestant l'affichage desdits permis sur le terrain.

Il n'a fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux ainsi déclaré, à l'exception d'un recours gracieux retiré aux termes d'un protocole dont une copie est demeurée jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un transfert au profit de la société SNC 3, requérants aux présentes.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BLET, Notaire soussigné, en date de ce jour, il a été constaté le dépôt des pièces suivantes :

- Le dossier de demande de permis de démolir et de construire,
- l'arrêté des permis de démolir et de construire et l'ensemble de ses annexes,
- les procès verbaux d'affichage,
- protocole de retrait du recours gracieux contre le permis de construire,
- les certificats d'affichage,
- l'arrêté portant transfert du permis de construire,
- le rapport de l'étude de sol,
- la déclaration d'ouverture de chantier,
- les pouvoirs à l'effet de régulariser les ventes en l'état futur d'achèvement,
- les conditions générales et particulières des assurances obligatoires au titre de la construction,
- les attestations émanant de la compagnie d'assurance, indiquant que le requérant est à jour du paiement des sommes exigibles au titre de ces contrats,
- la garantie financière d'achèvement.
- la notice descriptive des locaux.
- les différents documents concernant la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « Z.A.C. DU GRILLON », savoir :
 - * la délibération du Conseil Municipal de la commune de La Ciotat en date du 24 mai 2004 autorisant la « Z.A.C. DU GRILLON » et constatant l'affichage,
 - * la délibération du Conseil Municipal de la commune de La Ciotat en date du 22 novembre 2004 décidant de confier l'aménagement de la Z.A.C. DU GRILLON à la
- de la Z.A.C.,
- * plan de vue aérienne,
- * dossier de convention d'aménagement,
- * dossier de réalisation d'une Z.A.C. d'habitation,
- * rapport de présentation,
- * étude d'impact,
- * étude enjeux hydrauliques.

PRECISIONS DIVERSES

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE

Origine immédiate

Le bien objet des présentes appartient à la Société requérante aux présentes, pour l'avoir acquis de, savoir :

a) les parcelles numéros 140 – 141 – 143 – 918 – 920 - 923

©AVOVENTES.FR

b) Les parcelles numéros 133 – 134 - 917

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BLET, Notaire soussigné, le 7 août 2006,

Moyennant un prix payé, partie comptant et quittancé en l'acte et partie converti en l'obligation de remettre en dation en paiement au plus tard le 31 décembre 2007 :

- une bastide numéro 15, d'une surface utilisable totale de 183m² environ,
- un appartement portant le numéro 421 A au plan, de type 3 pièces,
- un parking en sous-sol portant le numéro 405 du plan.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage et notamment que le bien vendu était libre de toute inscription.

Cet acte est en cours de publication au troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE avec inscription de privilège de vendeur.

Origine antérieure

Du chef de

Ces parcelles dépendaient de la communauté de biens existant entre M. et pour les avoir acquises, et ce pour un plus grand corps, de :

a) concernant les parcelles 140 – 141 – 143 – 918 - 920

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles NOYER, Notaire à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 17 novembre 1962, moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte à l'aide de deniers empruntés auprès de prêteurs privés ; depuis entièrement remboursé.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et notamment que le bien vendu était libre de toute inscription.

Cet acte a été publié au troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 15 décembre 1962 volume 3320 numéro 37 et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise ; cette inscription a été radiée le 28 janvier 1966.

Parcelle numéro 923

Aux termes d'un acte de rétrocession par l'Etat en date du 12 juillet 1999, publié au troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 29 juillet 1999, volume 99P numéro 6369.

Précision est ici faite,

- que cette parcelle issue d'un plus grand corps, appartenait originairement à pour l'avoir acquise aux termes de l'acte du 17 novembre 1962 sus analysé.

- que l'entière parcelle avait fait l'objet d'une cession au profit de l'Etat suivant acte en date du 1^{er} décembre 1969, publié le 22 décembre 1969, volume 6004 numéro 23.

Du chef de

Ces parcelles appartenaient à pour les avoir acquises de :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles NOYER, Notaire à AUBAGNE (Bouches du Rhône) le 10 avril 1975, moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et notamment que le bien vendu était libre de toute inscription.

Cet acte a été publié au troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 13 avril 1975, volume 1834 numéro 9.

SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BLANC, Notaire à LA CIOTAT (Bouches du Rhône) le 23 janvier 1970, dont une copie authentique a été publiée au troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 2 mars 1970, volume 6113 numéro 3,

Il a été constitué entre et la Mairie de LA CIOTAT (Bouches du Rhône), une servitude de passage dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

*entes, au profit de la es-qualité,
une servitude de passage pour la pose d'une conduite d'eau de 0/400m/m sur une parcelle de terrain dépendant de leur propriété, plus amplement détaillée dans l'exposé qui précède.*

Cette parcelle de terrain est cadastrée à la section C sous les numéros 331p, 330p, 320p et 311p.

Telle qu'elle est indiquée sur le plan sus-visé, ci-annexé.

Conditions

La présente constitution de servitude est faite aux charges et conditions suivantes que chacune des parties intéressées s'oblige à exécuter et accomplir :

La servitude constituée à titre définitif comporte :

1°/ L'occupation du tréfonds par la VILLE de LA CIOTAT, sur la largeur indiquée dans le procès verbal d'acquisition de servitude énoncé dans l'exposé qui précède (deux mètres).

2°/ Un droit de passage sur la parcelle définitivement occupée pour les agents du service des Eaux chargés de la surveillance et de l'entretien de la canalisation.

3°/ L'interdiction pour le cédant ou ses ayants droit d'y élever aucune construction à moins d'un mètre de part et d'autre de l'axe de la conduite, si ce n'est des murs de clôture avec les voies publiques ou privées ou avec les propriétés voisines. Ces clôtures si elles n'existent déjà devront être établies suivant les usages locaux de façon qu'elles n'apportent aucune dépense anormale dans le cas où leur démolition et reconstruction devraient être envisagées pour la réparation et l'entretien de la conduite. Aucun arbre de plus de deux mètres de hauteur ne pourra être planté à moins de cinq mètres de l'axe de la conduite. Toutefois, les arbres qui existent et sont à une distance moindre que celle indiquée ci-dessus resteront jusqu'à leur mort, la propriété du cédant ou de ses ayants droit si leur arrachage n'est pas nécessité par les travaux.

Le service des Eaux aura le droit de couper toutes racines rencontrées dans les fouilles, sans pouvoir être recherché pour cela en quoi que ce soit.

4°/ L'interdiction de modifier le niveau du terrain, tel qu'il apparaît à l'issue des travaux de pose de la conduite dans les limites de l'emprise de la servitude.

5°/ L'interdiction pour le cédant ou ses ayants droit, de tous actes manoeuvres ou travaux quelconques pouvant entraîner des détériorations de la conduite ou de ses ouvrages accessoires ou apporter des troubles dans leur bon fonctionnement.

6°/ Le droit d'occupation temporaire, pendant la durée des travaux de premier établissement ou de réparations, d'une bande de terrain de deux mètres de largeur soumise à servitude définitive.

Ce droit comporte, pour la société es-qualités, la faculté de procéder en tout temps et à toute heure aux vérifications et réparations de la conduite moyennant le paiement d'une indemnité représentant le préjudice.

Les dommages causés par l'exécution des travaux ou par les réparations seront réglés à qui il appartiendra, après état des lieux, en sus, après évaluation amiable ou, à défaut d'entente amiable, fixés par le tribunal Administratif de Marseille. »

Une photocopie du plan de l'époque sur lequel figure le tracé de la servitude, est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en villas et bâtiments

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de « vingt », les bâtiments sont identifiés de la manière suivante :

- quinze villas portant les numéros de 1 à 15
- cinq bâtiments numérotés de 1 à 5.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Une Villa "Chèvrefeuille" de type 5, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, séjour-salle à manger, cuisine, sas avec rangement, une chambre, une salle de bain, un wc, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : une salle de bains, trois chambres avec placards, dégagement, un wc.

Avec les mille six cent vingt neuf/cent millièmes (1629/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six mille soixante neuf/cent millièmes (6069/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro deux (2) :

Une Villa "Bastide" de type 6, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall, salle à manger, salon, placard sous escalier, cuisine, une salle d'eau avec WC, sas, lingerie, une chambre, garage relié à la villa par un chemin piéton privatif, terrasse et piscine,

- à l'étage : palier, chambre avec dressing, deux salles de bains, wc, trois chambres avec placard.

Avec les deux mille cinquante huit/cent millièmes (2058/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept mille six cent soixante neuf/cent millièmes (7669/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trois (3) :

Une Villa "Clématite" de type 5, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salle à manger, cuisine, dégagement, wc, une salle de bains, une chambre, lingerie, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : une salle de bains, trois chambres avec placard, dégagement avec placard, wc.

Avec les mille neuf cent quarante/cent millièmes (1940/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept mille deux cent vingt neuf/cent millièmes (7229/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quatre (4) :

Une Villa "Chèvrefeuille" de type 5, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, séjour-salle à manger, cuisine, sans avec rangement, une chambre, une salle de bains, un wc, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : trois chambres avec placard, une salle de bains, dégagement, un wc.

Avec les mille sept cent quinze/cent millièmes (1715/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six mille trois cent quatre-vingt onze/cent millièmes (6391/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinq (5) :

Une Villa " Clématite" de type 5, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salle à manger, cuisine, dégagement, une chambre, une salle de bains, un wc, lingerie, dressing, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : une salle de bains, trois chambres avec placards, dégagement avec placard, un wc.

Avec les deux mille vingt et un/cent millièmes (2021/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept mille cinq cent vingt neuf/cent millièmes (7529/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro six (6) :

Une Villa "Bastide" de type 6, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall, salle à manger, salon, placard sous escalier, cuisine, une salle d'eau avec WC, sas, lingerie, une chambre, garage relié à la villa par un chemin piéton privatif, terrasse et piscine,

- à l'étage : palier, chambre avec dressing, deux salles de bains, wc, trois chambres avec placard.

Avec les deux mille cent soixante neuf/cent millièmes (2169/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit mille quatre-vingt deux/cent millièmes (8082/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro sept (7) :

Une Villa "Chèvrefeuille" de type 5, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, séjour-salle à manger, cuisine, sas avec rangement, un wc, une salle de bains, une chambre, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : une salle de bains, trois chambres avec placard, dégagement, un wc.

Avec les mille cinq cent soixante treize/cent millièmes (1573/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq mille huit cent soixante et un/cent millièmes (5861/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro huit (8) :

Une Villa "Bastide" de type 6, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall, salle à manger, salon, placard sous escalier, cuisine, une salle d'eau avec WC, sas; lingerie, une chambre, garage relié à la villa par un chemin piéton privatif, terrasse et piscine,

- à l'étage : palier, une chambre avec dressing, deux salles de bains, wc, trois chambres avec placard.

Avec les mille neuf cent soixante neuf/cent millièmes (1969/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept mille trois cent trente cinq/cent millièmes (7335/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro neuf (9) :

Une Villa " Bastide" de type 6 élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall, salle à manger, salon, placard sous escalier, cuisine, une salle d'eau avec WC, un WC, lingerie, une chambre, garage relié à la villa par un chemin piéton privatif, terrasse et piscine,

- à l'étage : palier, chambre avec dressing, deux salles de bains, wc, trois chambres avec placard

Avec les mille neuf cent soixante dix sept/cent millièmes (1977/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept mille trois cent soixante sept/cent millièmes (7367/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro dix (10) :

Une Villa " Forsythia" de type 4, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : salle à manger, salon, cuisine, vestiaire, wc, rangement sous escalier, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : salle de bains, chambre avec dressing, deux chambres avec placard, dégagement, wc.

Avec les mille trois cent cinquante huit/cent millièmes (1358/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq mille cinquante huit/cent millièmes (5058/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro onze (11) :

Une Villa " Forsythia" de type 4, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : salle à manger, salon, cuisine, vestiaire,wc, rangement sous escalier, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : salle de bains, chambre avec dressing, deux chambres avec placard, wc.

Avec les mille cinq cent sept/cent millièmes (1507/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq mille six cent treize/cent millièmes (5613/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro douze (12) :

Une Villa " Forsythia" de type 4, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : salle à manger, salon, cuisine, vestiaire, wc, rangement sous escalier, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : salle de bains, chambre avec dressing, deux chambres avec placard, dégagement, wc.

Avec les mille quatre cent cinquante six/cent millièmes (1456/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq mille quatre cent vingt cinq/cent millièmes (5425/100000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro treize (13) :

Une Villa " Clématite" de type 5, élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, salle à manger, cuisine, dégagement, wc, salle de bains, une chambre, dressing, lingerie, garage attenant à la villa, terrasse et piscine,

- à l'étage : salle de bains, trois chambres avec placard, dégagement avec placard, wc.

Avec les mille huit cent soixante seize/cent millièmes (1876/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

SOIXANTE TROIS		étage	T3		
DEUX CENT SOIXANTE QUATRE	5	premier étage	Appartement 513-T3	684/100000	5908/100000
DEUX CENT SOIXANTE CINQ	5	premier étage	Appartement 512-T3	747/100000	6445/100000
DEUX CENT SOIXANTE SIX	5	premier étage	Appartement 511-T2	442/100000	3813/100000
DEUX CENT SOIXANTE SEPT	5	deuxième étage	Appartement 524-T3	687/100000	5931/100000
DEUX CENT SOIXANTE HUIT	5	deuxième étage	Appartement 523-T3	683/100000	5900/100000
DEUX CENT SOIXANTE NEUF	5	deuxième étage	Appartement 522-T3	745/100000	6433/100000
DEUX CENT SOIXANTE DIX	5	deuxième étage	Appartement 521-T2	440/100000	3802/100000
DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE	5	troisième étage	Appartement 534-T3	689/100000	5944/100000
DEUX CENT SOIXANTE DOUZE	5	troisième étage	Appartement 533-T3	684/100000	5909/100000
DEUX CENT SOIXANTE TREIZE	5	troisième étage	Appartement 532-T3	747/100000	6446/100000
DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE	5	troisième étage	Appartement 531-T2	442/100000	3814/100000
DEUX CENT SOIXANTE QUINZE			Parking 1	17/100000	
DEUX CENT SOIXANTE SEIZE			Parking 2	17/100000	
DEUX CENT SOIXANTE DIX SEPT			Parking 3	17/100000	
DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT			Parking 4	17/100000	
DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF	3	premier sous-sol	Parking	108/100000	716/100000

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les espaces verts, clôtures, haies, murs de soutènement et murs extérieurs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- 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 et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe,
- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements,

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots,
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le portail d'accès aux villas 1 à 15 et l'ouvrage d'art le supportant.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Les murs séparatifs existants entre les villas 1 à 15 et ce même s'ils sont de soutènement ; étant ici précisé que les charges d'entretien et de réparation seront supportées par les propriétaires des lots séparés par chaque mur à concurrence de moitié chacun,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront 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 dérogée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée 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.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et 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 leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

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

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 gâmi. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée.

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

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

La *_____* se réserve la possibilité d'utiliser jusqu'à la vente du dernier lot tous lots privatifs à titre d'appartement ou villa témoin et comme tels y accueillir tous clients potentiels dans le cadre de son activité commerciale.

3° - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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

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

L'usage de stores est autorisée, selon le modèle remis par l'Architecte.

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

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

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

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

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 et à la section III du présent chapitre.

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°/ - PLAQUES EVOQUANT UNE ACTIVITE

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée et leurs locaux privatifs.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

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

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

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres 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 dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de 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 privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs 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, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister 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 par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, 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 devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

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 ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient 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.

V. - 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°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, 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, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, 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 des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » 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.

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 ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

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

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

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

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

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

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

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus selon la notion de « bon père de famille ».

10% - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, 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 le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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 et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5%/- ci-dessus, il en sera de même chaque 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 du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, 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 de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

Chacun des co-proprétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement 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 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 procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et 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, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et 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, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, 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 réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

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 paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun 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.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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 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 chacun des bâtiments et 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.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES PAR BATIMENTS

1° - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties bâtiment par bâtiment. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros-oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti le bâtiment.

2° - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS

A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

III - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite,

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur,

c) le coût du contrôle technique périodique,

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

IV - Pour l'ascenseur :

a) les frais de fonctionnement,

b) le coût du contrôle technique,

c) le coût de la mise en conformité,

d) la mise en place d'un dispositif de sécurité.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments intéressés.

B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement de chacun des bâtiments comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments et lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans leurs bâtiments respectifs.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

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

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

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

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 prévues par la Loi. 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 extrajudiciaire, 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 de ses héritiers ou ayants-droit.

**CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE -
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

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

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

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

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

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES 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 ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

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

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit 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 restera 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 aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de 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 du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

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 des syndicats.

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

L'établissement de l'état daté adressé au Notaire chargé de la vente, donne droit à la perception d'une rémunération spécifique due par le vendeur et d'une autre rémunération due par l'acquéreur.

Le montant de ces deux rémunérations sera fixé par l'assemblée générale annuelle qui déterminera le budget et les honoraires de gestion du syndic.

Chaque copropriétaire sera tenu de respecter cette stipulation à laquelle il aura consentie en approuvant les conditions du présent règlement de copropriété.

4°/ -MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

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 ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur 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 à **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. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des 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, le nu-propriétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment dont il dépend, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, 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, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

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 ses 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 prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

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.

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 copie authentique 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 effectuer le dépôt en suite 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 IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic dont il dépend, de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION 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 VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de 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'IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

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.

Il est dénommé " DOMAINE DU GOLFE - VILLAS MARINES ".

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à **L'IMMEUBLE**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant **L'IMMEUBLE** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins (et plus précisément lorsque un local sera livré).

Il prend fin si la totalité de **L'IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est 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 concerne 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 les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont 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 sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard douze mois après la date à laquelle deux lots appartiendront à des copropriétaires différents (et plus précisément lorsque un local sera livré).

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

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 copropriétaire 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 sus-visé.

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 qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

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

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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 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 présent 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 indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs 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.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera 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 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 ; 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 un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs 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, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

4°/ - DECISIONS

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

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

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 lesquels 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 exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

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 ou celles de l'article 25-1, 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, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** et conformes à la destination de celui-ci, 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, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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 de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée 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 comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de L'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition 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 de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) 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 deux-tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

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 dispositions 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'IMMEUBLE**.

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 au 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 de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - 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 défaillants 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, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - 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'IMMEUBLE** 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, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale 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.

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 indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante aux présentes ou toutes sociétés, substituées par la société requérante, ayant qualité professionnelle pour tenir les fonctions de syndic professionnel, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra 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 du 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 seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, 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.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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 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, dans les conditions ci-après :

1°/ - 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.

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 de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

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.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. 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 préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de 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'IMMEUBLE**.

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 dont elles 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 des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt 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 VII 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 des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

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 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. 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.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - 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 syndicat en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, décidera par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat sur une décision prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

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 les 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 XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les 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 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.

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 d'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, 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 multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

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

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

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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 et 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.

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 la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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.

Enfin, il est rappelé que 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.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** par 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

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout *clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes*, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part.

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

DONT ACTE, sur quatre vingt quinze pages.

Comprenant :

Paraphes

- renvoi approuvé : aucun
- barre tirée dans des blancs : aucun
- blanc bâtonné : aucun
- ligne entière rayée : aucun
- chiffre rayé nul : aucun
- mot nul : aucun

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée et notamment en ce qui concerne la § au vu de son extrait Kbis.

Certifie la présente copie contenue en 135 pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun nul.

