

PRG
DF

2010 D N° 1556
EDDI

Date : 29/01/2010
Volume : 2010 P N° 966

N° 3265

B490

-125,00 EUR

SALAIRES

PUBLICATION

(69) Hyères

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

15

15
15

12407509
AS/PMB/GA



L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE TRENTE DÉCEMBRE

A LA GARDE (Var), 132, Avenue Jean Jaurès, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,

Maitre Antoine SEGARD, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Michel CHAUVIN, Jean-Michel GRAS, Antoine SEGARD et
Ronan SAIZOU, Notaires associés » à LA GARDE (Var), 132 avenue Jean Jaurès,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée JENZI, Société anonyme à conseil d'administration au
capital de 457.347,05 EUR, dont le siège est à TOULON CEDEX 9 (83087), 375
Avenue des Frères Lumières, Z.I. Toulon-Est, identifiée au SIREN sous le numéro
729 502 526 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Représentée par :

- La Société dénommée JENZI est représentée à l'acte par
un mandataire habilité professionnellement à LA GARDE (83130), 98/, Vieux Chemin
de Sainte Musse, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une
délibération du Conseil d'Administration en date du 03 décembre 2009, dont une
copie est demeurée ci-annexée après mention.

L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

de

un immeuble à construire dénommé BATIMENT C,
à édifier sur un terrain situé à HYERES (Var),
Lieudit L'ALMANARRE, Route de L'ALMANARRE,
CADASTRE SECTION DR NUMERO 278 POUR 05A 87CA

Handwritten mark resembling a stylized 'N' or 'M'.

Handwritten mark resembling a stylized 'C'.

on
nt
les
res
es les
l'Ad-
teurs
ex-
à pu-
venir
docu-
mules
aux
ment
le
s pré-
les
es et
les
pour
du 14
76-2,
veer-
com-
ou
notes
dmi-
Ar-
dral
71,
en
pas
le»
on
le
ent:
JP/
SH
/2001

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'IMMEUBLE**.
- 2°/ - De déterminer les éléments de **L'IMMEUBLE** 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).
- 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'IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'IMMEUBLE**.

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

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE A EDIFIER** sur un terrain situé à **HYERES (Var)**, Lieudit **L'ALMANARRE**

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DR	278	280 ROUTE DE L'ALMANARRE	00 ha 05 a 87 ca

Ladite parcelle est issue de la parcelle anciennement cadastrée section DR numéro 270, elle-même issue de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section DR numéros 26, 34 et 35.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE COTE PORT

L'assiette foncière de l'immeuble à édifier, constituée par la parcelle située à **HYERES (Var)**, cadastrée section DR numéro 278 pour 587 mètres carrés, sera comprise dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre dénommée "**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE COTE PORT**" dont les statuts feront l'objet d'un acte de dépôt suivant acte à recevoir par le notaire soussigné .

Les copropriétaires seront membres de plein droit de ladite association.

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE DENOMME BATIMENT C

Un Immeuble faisant partie de l'ensemble immobilier dénommé "**COTE PORT**", élevé de un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, comprenant :

- Au sous-sol : quinze garages numérotés de un à quinze,
- Au rez-de-chaussée : quatre logements numérotés de seize à dix sept et vingt à vingt et un,
- Au premier étage : quatre logements numérotés de dix huit à dix neuf et vingt deux et vingt trois.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Il demeurera ci-annexé après mention les plans des lots et un plan de masse établis par le Cabinet Costamagna, Espace Mana, Avenue Robespierre, LA GARDE (83130).

PERMIS DE CONSTRUIRE

La société JENZI a initialement obtenu un permis de construire le 1^{er} juin 2007 sous le numéro PC 83 069 06YC 195.

Ce permis délivré sur le fondement des articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme faisait suite à une déclaration de division en date du 30 mai 2007.

Il autorisait, la Société JENZI à édifier sur l'assiette foncière 5204 mètres carrés de surface hors œuvre nette sous la forme de quatre immeubles collectifs et quinze villas, soit 13 T2, 35 T3, 13 T4, 1 T5, 1 T6, en dix-sept tranches

Il résulte de l'arrêté de permis de construire notamment ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

Vu la déclaration de division DI 07 DI020 du 30 mai 2007.

...

ARTICLE 2 :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée devront être collectées et dirigées par des canalisations vers des dispositifs appropriés. Leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

...

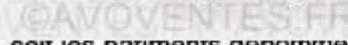
ARTICLE 6 :

ALIGNEMENT : *en application des dispositions des articles L 332-6 et R 332-15 du code de l'urbanisme relative à la cession gratuite dans la limite des 10%, une surface de terrain de 127 m² pour une valeur de 9500 euros nécessaire à l'élargissement de la voirie sera cédée gratuitement au département (emplacement réservé 54). »*

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Sébastien JOLY, huissier de justice à HYERES, Le Palatin, Centre Europe, Rue Georges SIMENON, en date des 13 juin, 13 juillet et 13 août 2007, attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Il n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi déclaré.

Il résulte également d'une attestation délivrée par la Mairie de HYERES le 1^{er} octobre 2007, que ledit permis n'a fait l'objet d'aucun recours.

Un arrêté de permis de construire contenant transfert partiel au profit de  été délivré le 02 juin 2008, il porte sur la tranche 7, soit les bâtiments nommés r et G aux plans joints au permis de construire, portant sur une SHON de 564,44 mètres carrés.

PRECISIONS DIVERSES

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de L'IMMEUBLE conforme au décret numéro 2001-477 du 30 mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.



**ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION
GENERALE**

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

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

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

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

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

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

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 30 décembre 2009 est demeuré joint et annexé après mention.

Il résulte de celui-ci ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
parcelles cadastrées section DR numéros 278

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé.

LES RISQUES NATURELS PRIS EN COMPTE SONT :
INONDATIONS

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

Néant

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 0

Pièces jointes

6. Localisation

extraits de document ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.

Au vu des cartes préfectorales des risques, les parcelles ne sont pas directement concernées par le PPRI communal (cf annexe 1)

A titre d'information, parcelles concernées par les aléas mouvement de terrain et transport de matières dangereuses (cf annexe 3)

Documents annexés cartes préfectorales des risques ; état des catastrophes naturelles. »

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

©AVOVENTES.FR



©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR



ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater ici l'origine de propriété du chef des précédents propriétaires déclarant pour la connaître vouloir se référer aux titres antérieurs, et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes des actes ci-après relatés, il a été constitué diverses servitudes afférentes aux parcelles ci-dessus plus amplement désignés :

1°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître BOISSONNET, en date du 1^{er} juillet 1970, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 29 juillet 1970 volume 167 numéro 20, il a été constitué une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section F numéro 2992 sur les parcelles cadastrées section F numéros 2994 et 2993, ci-après littéralement retranscrite :

donatrice consent à la donataire, à ses ayants droit et ayant cause le droit de passage le plus étendu à pied et voiture sur une partie de sa propriété afin d'avoir une sortie sur la route nationale N°559 et sur le chemin vicinal ordinaire n°11, les bandes de terrain grevées de ce droit de passage figurent sous une teinte jaune du plan ci-annexé auquel les parties déclarent entièrement se référer.

Ce droit de passage qui profite à l'immeuble présentement donné greve les parcelles cadastrales n°2993 et 2994 de ladite section F, ces parcelles ayant la même origine de propriété que ledit immeuble. »

2°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel PALENC, Notaire à HYERES, le 23 août 1984, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 28 septembre 1984 volume 6275 numéro 14, il a été rappelé les servitudes suivantes ci-après littéralement retranscrites, intéressant les parcelles anciennement cadastrées section F numéros 1238, 1245, 1243, 1244, 2993, et 2994 :

« et l'article 02 est intéressé par les dispositions suivantes, résultant d'un acte de partage reçu par Maître CASTUEIL, Notaire à HYERES, le 08 octobre mil neuf cent quatre, et ci-après rappelées :

« ...que la noria qui se trouve sur le troisième lot de ladite propriété sera commune aux attributaires des quatre lots de cette propriété qui devront l'entretenir à frais communs, que du premier mai au quinze octobre de chaque année chacun des attributaires de ces lots ne pourra user des eaux de cette noria qu'un jour chacun et une heure par jour et en commençant par le premier lot.

Que l'attributaire du troisième lot devra souffrir la servitude de passage au profit du quatrième lot sur le chemin charretier existant au nord de ce lot, le long du fossé mitoyen et sur le prolongement de ce chemin jusqu'au quatrième lot, ce chemin devra avoir une largeur d'au moins deux mètres cinquante centimètres.

Que dans le cas où la Compagnie des chemins de fer du sud ne laisserait pas un passage dans la direction de la ligne divisoire des premiers et deuxième lots, l'attributaire du deuxième lot serait tenu de fournir à celui du premier lot un passage sur son lot par le chemin charretier actuel jusqu'à l'entrée du premier lot, ce chemin devant avoir aussi deux mètres cinquante centimètres de largeur.

Que le troisième lot, pour les premier deuxième et quatrième lots, et le deuxième lot, pour le premier, seront grevés de la servitude de passage des eaux de la noria pour l'arrosage desdits lots pour le chemin le plus direct en même temps que le plus commode, avec droit pour les attributaires des premier, deuxième et quatrième lots d'étaler sur le troisième lot des gouttières pour amener ces eaux et semblable droit pour le premier lot sur le deuxième.

Chacun des attributaires desdits lots pourra user du lavoir pendant toute la journée pendant laquelle il arrosera et défendre aux autres attributaires d'user de ce lavoir pendant ce laps de temps.

N

Q

Enfin, l'immeuble 02 est intéressé également par les stipulations contenues dans l'acte de donation par du 1^{er}
juillet 1970, visé en l'exposé,

Dans lequel il a été précisé ce qui suit :

donatrice consent à la donataire, à ses ayants droit et ayant cause le droit de passage le plus étendu à pied et voiture sur une partie de sa propriété afin d'avoir une sortie sur la route nationale N°559 et sur le chemin vicinal ordinaire n°11, les bandes de terrain grevées de ce droit de passage figurent sous une teinte jaune du plan ci-annexé auquel les parties déclarent entièrement se référer.

Ce droit de passage qui profite à l'immeuble présentement donné greve les parcelles cadastrales n°2993 et 2994 de ladite section F, ces parcelles ayant la même origine de propriété que ledit immeuble.

Il est observé qu'à ce jour, à la suite de la présente donation partage se trouve nu-proprétaire du fonds servant et propriétaire du fonds dominant. Donc lorsqu'elle réunira l'usufruit à la nue propriété du fonds servant, cette servitude sera éteinte en vertu de l'article 705 du Code Civil.

3/ Aux termes d'un acte reçu par Maître VERIGNON, en date du 05 novembre 1998, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 11 décembre 1998 volume 98P numéro 11504, il a été constitué :

- une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section F numéro 3583 sur les parcelles cadastrées section F numéros 2993 et 4885,
- une servitude de passage et de pose et d'entretien de toutes canalisations et réseaux souterrains au profit de la parcelle cadastrée section F numéro 3583 sur F 2994.
- Une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée section F numéro 3583 au profit des parcelles section F numéros 2992, 2293, 2994 et 4885
- Une servitude de tour d'échelle grevant la parcelle cadastrée section F numéro 3583 au profit des parcelles cadastrées section F numéros 2992, 2994

Lesdites servitudes sont ci-après littéralement retranscrites :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

1°) comparante d'une part, propriétaire des parcelles cadastrées section F n°2993 et 4885 constituée au profit de la SARL LOTIFAL, comparante d'autre part, propriétaire de la parcelle cadastrée section F n°3583 et au profit de ses ayants droits ou ayants cause ce que son représentant accepte expressément, une servitude de passage la plus étendue pour un passage à pieds avec tous véhicules motorisés ou non et tous animaux, en tout temps et à toute heure, s'exerçant :

- sur toute l'assiette de la parcelle cadastrée section F n°2993,
- et sur une petite bande de terrain située sur le confront EST de la parcelle cadastrée section F n°4885 commençant sur la route départementale n°559 pour se poursuivre tout le long de la limite séparative la parcelle cadastrée section F n°2993,
- Telle que cette servitude figure en teinte rouge sur le plan dressé par le Cabinet DEVENEY, Géomètre Expert à HYERES, qui demeurera annexé aux présentes après mention.
- Les frais afférents à l'entretien du terrain assiette de ladite servitude seront répartis entre ses différents utilisateurs par parts égales.

Le FONDS SERVANT de cette servitude est constitué par les parcelles cadastrées sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
F	2993	L'ALMANARRE	02a 20ca
F	4885	L'ALMANARRE	01ha 51a 15ca

Q

Propriété de _____ pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte de donation partage reçu par Maître PALENC, lors notaire à HYERES (var), le 23 août 1984, publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 28 septembre 1984 volume 6275 n°14.

Le FONDS DOMINANT de cette servitude est constitué par la parcelle cadastrée sous les relations suivantes, savoir :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
F	3583	L'ALMANARRE	50a 00ca

Propriété de la SARL LOTIFAL par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes des présentes.

2°) La SARL LOTIFAL, comparante d'une part, propriétaire de la parcelle cadastrée section F n°3583 constituée au profit de

comparante d'autre part, propriétaire des parcelles cadastrées section F n° 2992, 2993, 2994 et 4885 et au profit de ses ayants droits ou ayants cause ce qu'elle accepte expressément,

une servitude de passage la plus étendue pour un passage à pieds avec tous véhicules motorisés ou non et tous animaux, en tout temps et à toute heure, s'exerçant sur l'assiette des voies du lotissement à créer sur la parcelle cadastrée section F n°3583,

Telle que cette servitude figure en teinte jaune sur le plan dressé par le Cabinet DEVENEY, Géomètre Expert à HYERES, qui demeurera annexé aux présentes après mention.

- Les frais afférents à l'entretien du terrain assiette de ladite servitude seront répartis entre ses différents utilisateurs par parts égales.

Le FONDS SERVANT de cette servitude est constitué par la parcelle cadastrée sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
F	3583	L'ALMANARRE	50a 00ca

Propriété de la SARL LOTIFAL par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes des présentes.

Le FONDS DOMINANT de cette servitude est constitué par les parcelles cadastrées sous les relations suivantes, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
F	2992	L'ALMANARRE	02a 80ca
F	2993	L'ALMANARRE	02a 20ca
F	2994	L'ALMANARRE	06a 91ca
F	4885	L'ALMANARRE	01ha 51a 15ca

Propriété de _____ savoir :

- la parcelle cadastrée section F n°2992 pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de donation reçu par Maître BOISSONNET, lors notaire à HYERES (Var), le 1^{er} juillet 1970, publié au bureau des hypothèques de TOULON le 29 juillet 1970 volume 167 numéro 20,
- Et les parcelles cadastrées section F n°2993, 2994 et 4885, pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte de donation partage reçu par Maître PALENC, lors notaire à HYERES (var), le 23 août 1984, publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 28 septembre 1984 volume 6275 n°14.

3°) La SARL LOTIFAL, comparante d'une part, propriétaire de la parcelle cadastrée section F n°3583 constitue au profit de

comparante d'autre part, propriétaire des parcelles cadastrées section F n°2992, et 2994 et au profit de ses ayants droits ou ayants cause ce qu'elle accepte expressément, une servitude de tour d'échelle afin de permettre l'accès pour l'entretien des façades des bâtiments édifiés ou à édifier sur les parcelles cadastrées section F n° 2992 et 2994.

Telle que cette servitude figure en teinte rouge sur le plan dressé par le Cabinet DEVENEY, Géomètre Expert à HYERES, qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Le FONDS SERVANT de cette servitude est constitué par la parcelle cadastrée sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
F	3583	L'ALMANARRE	50a 00ca

Propriété de la SARL LOTIFAL par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes des présentes.

Le FONDS DOMINANT de cette servitude est constitué par les parcelles cadastrées sous les relations suivantes, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
F	2992	L'ALMANARRE	02a 80ca
F	2994	L'ALMANARRE	06a 91ca

Propriété de

savoir :

- la parcelle cadastrée section F n°2992 pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de donation reçu par Maître BOISSONNET, lors notaire à HYERES (Var), le 1^{er} juillet 1970, publié au bureau des hypothèques de TOULON le 29 juillet 1970 volume 167 numéro 20,
- Et la parcelle cadastrée section F n°2994 pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte de donation partage reçu par Maître PALENC, lors notaire à HYERES (var), le 23 août 1984, publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 28 septembre 1984 volume 6275 n°14.

4°

comparante d'une

part, propriétaire de la parcelle cadastrée section F n°2994 constitue au profit de la SARL LOTIFAL, comparante d'autre part, propriétaire de la parcelle cadastrée section F n°3583 et au profit de ses ayants droits ou ayant cause ce que son représentant accepte expressément, une servitude de passage, de pose et d'entretien de toutes canalisations et réseaux souterrains sur toute la longueur de la parcelle cadastrée section F n°2994 commençant sur le confront SUD de la parcelle cadastrée section F n°2994 pour se poursuivre à travers ladite parcelle et aboutit sur l'avenue de l'Aéroport.

Telle que cette servitude figure en teinte bleu sur le plan dressé par le Cabinet DEVENEY, Géomètre Expert à HYERES, qui demeurera annexé aux présentes après mention.

- Les frais afférents à la mise en place, au fonctionnement et à l'entretien de ces servitudes seront répartis entre ses différents utilisateurs par parts égales.

Observation étant ici faite que

it ayants droits, auront le droit de se raccorder aux réseaux réalisés en vertu de cette servitude. Ces branchements et raccordements devront être conduits sous le contrôle d'un homme de l'art, choisi d'un commun accord entre les parties. Tous les frais afférents à la réalisation de

ces branchements et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par ou ayants droits qui s'y oblige.

Le FONDS SERVANT de cette servitude est constitué par les parcelles cadastrées sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
F	2994	L'ALMANARRE	06a 91ca

Propriété de pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte de donation partage reçu par Maître PALENC, lors notaire à HYERES (var), le 23 août 1984, publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 28 septembre 1984 volume 6275 n°14.

Le FONDS DOMINANT de cette servitude est constitué par la parcelle cadastrée sous les relations suivantes, savoir :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
F	3583	L'ALMANARRE	50a 00ca

Propriété de la SARL LOTIFAL par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes des présentes.

4°/ Aux termes de l'acte sus-visé reçu par le notaire soussigné le 26 décembre 2007, contenant vente par les à la société JENZI, il a été constitué les servitudes suivantes ci-après littéralement retranscrites :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S) »

1°/ CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE ET DE TOUS RESFAIIX -

meure propriétaire des parcelles de terres situées à HYERES, Quartier de l'Almanarre, cadastrées section DR numéro 271 pour une superficie de 212 mètres carrés, 273 pour une superficie de 227 mètres carrés et 274 pour une superficie de 394 mètres carrés.

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : HYERES

Désignation cadastrale :

SECTION DR NUMERO 274 pour 03a 94ca ;

SECTION DR NUMERO 271 pour 02a 12 ca ;

SECTION DR NUMERO 273 pour 02a 27ca.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SOCIETE JENZI

Commune : HYERES

Désignation cadastrale :

SECTION DR NUMERO 296 pour 32a 33ca

SECTION DR NUMERO 272 pour 05a 96ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : ledit fonds appartient à en vertu des actes suivants :

- acte reçu par Maître BOISSONNET le 1^{er} juillet 1970, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 29 juillet 1970 volume 167 numéro 20 ;
- acte contenant donation-partage suivant acte reçu par Maître Michel PALENC, Notaire à HYERES le 23 août 1984 dont une copie authentique

a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON, le 28 septembre 1984 volume 6275, numéro 14.

Fonds servant : ledit fonds appartient à la société JENZI en vertu des présentes.

1/ A titre de servitude réelle et perpétuelle, la société JENZI, propriétaire du fonds servant cadastré section DR numéros 296 et 272 constitue au profit des parcelles cadastrées section DR numéros 271, 273 et 274, fonds dominant, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la bande telle que délimitée sur le plan.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la route de l'Almanarre et apparaît sur le plan en teinte jaune.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de la société JENZI.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

2/ A titre de servitude réelle et perpétuelle, la société JENZI, propriétaire du fonds servant cadastré section DR numéros 296 et 272 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs cadastré section DR numéros 271, 273 et 274, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande telle que délimitée sur le plan en teinte jaune.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Il est ici précisé que lesdites servitudes s'éteindront sur la parcelle cadastrée section DR numéro 272 en cas d'exercice de la faculté de réméré sus-visée par la confusion des qualités de propriétaire du fonds servant et de propriétaire du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

2°/ CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX DE FIOUL :

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : HYERES

Désignation cadastrale :

SECTION DR NUMERO 271 pour 02 a 12 ca

SECTION DR NUMERO 273 pour 02a 27ca.

Origine : donation-partage suivant acte reçu par Maître MICHEL PALENC, Notaire à HYERES le 23 août 1984 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON, le 28 septembre 1984 volume 6275, numéro 14.

Le fonds dominant est la propriété appartenant à [redacted] demeure propriétaire de la parcelle cadastrée section DR numéro 274 pour 03 ares 94 centiares issue de la parcelle anciennement cadastrée section DR numéro 270.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SOCIETE JENZI

Commune : HYERES

Désignation cadastrale :

SECTION DR NUMERO 272 POUR 05a 96ca.

Fonds servant : ledit fonds appartient à la société JENZI en vertu des présentes.

La parcelle cadastrée section DR numéro 274 est située une cuve de fioul servant à l'alimentation en chauffage de la propriété bâtie restant appartenir à [redacted] cadastrée section DR numéros 271 et 273.

Afin de permettre à [redacted] de continuer à utiliser le fioul entreposé dans la citerne située sur la parcelle cadastrée section DR numéro 274, à compter de ce jour, la société JENZI propriétaire du fonds servant cadastré section DR numéro 272, constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des fonds dominants cadastrés section DR numéros 271 et 273, et de leurs propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds de canalisation, ce qui est expressément accepté p

Le propriétaire des fonds dominants assurera l'entretien de ces canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Il est ici précisé que ladite servitude s'éteindra sur la parcelle cadastrée section DR numéro 272 en cas d'exercice de la faculté de réméré ci-dessus réservée par la confusion des qualités de propriétaire du fonds dominant et de propriétaire du fonds servant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX DE FIOUL :

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : HYERES

Désignation cadastrale :

SECTION DR NUMERO 333 pour 01a 77ca

Origine :

acte contenant donation entre vifs reçu par Maître PALENC le 10 avril 1986 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 16 mai 1986 volume 86P numéro 3749 suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit Maître PALENC le 08 juillet 1994 dont une expédition a été publiée audit bureau le 05 août 1994 volume 94P numéro 6896.

N

Q

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SOCIETE JENZI

Commune : HYERES

Désignation cadastrale :

SECTION DR NUMERO 295 pour 05 ares 66 centiares,

SECTION DR NUMERO 334 pour 04 ares 12 centiares,

Fonds servant : ledit fonds appartient à la société JENZI en vertu des présentes.

Sur la parcelle cadastrée section DR numéro 295 est située une cuve de fioul permettant l'alimentation en chauffage de la propriété bâtie restant appartenir à cadastrée section DR numéros 334.

Afin de permettre à de continuer à utiliser le fioul entreposé dans la citerne située sur la parcelle cadastrée section DR numéro 295, à compter de ce jour, la société JENZI propriétaire du fonds servant cadastré section DR numéro 295 et 334, constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du fonds dominant cadastré section DR numéros 333, et de leurs propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds de canalisation, ce qui est expressément accepté par

Le propriétaire des fonds dominants assurera l'entretien de ces canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros. »

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est 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'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en VINGT TROIS (23) lots numérotés de 1 à 23.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro UN sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,3 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro deux (2) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro DEUX sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,4 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro trois (3) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **TROIS** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,5 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro quatre (4) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **QUATRE** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,4 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro cinq (5) :

Un garage pour personne hâncapé sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **CINQ** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 21,9 mètres carrés.

Et les treize millièmes (13 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt quatre millièmes (24/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les vingt trois millièmes (23/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro six (6) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **SIX** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,1 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro sept (7) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **SEPT** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,4 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro huit (8) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **HUIT** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,4 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro neuf (9) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **NEUF** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,4 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro dix (10) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **DIX** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,5 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro onze (11) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **ONZE** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,5 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro douze (12) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **DOUZE** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,4 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.



Lot numéro treize (13) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **TREIZE** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,1 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro quatorze (14) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **QUATORZE** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,4 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro quinze (15) :

Un garage sis au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro **QUINZE** sur le plan de ce niveau, d'une superficie de 15,3 mètres carrés.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept millièmes (17/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Et les seize millièmes (16/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro seize (16) :

Un logement dénommé C-A01 constitutif d'un appartement portant le numéro **SEIZE** sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard et terrasse.

Et les cent dix millièmes (110 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix sept (17) :

Un logement dénommé C-A02 constitutif d'un appartement portant le numéro **DIX SEPT** sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard et terrasse.

Et les cent treize millièmes (113 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix huit (18) :

Un logement dénommé C-A11 constitutif d'un appartement portant le numéro **DIX HUIT** sur le plan du premier étage du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard, terrasse et balcon.

Et les cent un millièmes (101 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix millièmes (370/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Lot numéro dix neuf (19) :

Un logement dénommé C-A12 constitutif d'un appartement portant le numéro DIX NEUF sur le plan du premier étage du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard et terrasse.

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante huit millièmes (368/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 1.

Lot numéro vingt (20) :

Un logement dénommé C-B01 constitutif d'un appartement portant le numéro VINGT sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard et terrasse.

Et les cent onze millièmes (111 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Un logement dénommé C-B02 constitutif d'un appartement portant le numéro VINGT ET UN sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard et terrasse.

Et les cent dix huit millièmes (118 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Un logement dénommé C-B11 constitutif d'un appartement portant le numéro VINGT DEUX sur le plan du premier étage du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard, terrasse et balcon.

Et les cent trois millièmes (103 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante et onze millièmes (371/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.

Lot numéro vingt trois (23) :

Un logement dénommé C-B12 constitutif d'un appartement portant le numéro VINGT TROIS sur le plan du premier étage du bâtiment C, de type 3, comprenant : Séjour, cuisine, placard chauffe eau, hall, placard gaine tableau électrique, W.C, salle de bains, deux chambres dont une avec placard, terrasse et balcon.

Et les cent cinq millièmes (105 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante dix neuf millièmes (379/1000 èmes) des tantièmes ascenseur particulier au bâtiment C 2.



RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales	Tantièmes Ascenseur C 1	Tantièmes Ascenseur C 2
1		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
2		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
3		Un garage	9 / 1000	17/1000	17/1000
4		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
5		Un garage	13 / 1000	24/1000	23/1000
6		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
7		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
8		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
9		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
10		Un garage	9 / 1000	17/1000	17/1000
11		Un garage	9 / 1000	17/1000	17/1000
12		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
13		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
14		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
15		Un garage	9 / 1000	17/1000	16/1000
16	1,0	Un appartement	110 / 1000		
17	1,0	Un appartement	113 / 1000		
18	1,0	Un appartement	101 / 1000	370/1000	
19	1,0	Un appartement	100 / 1000	368/1000	
20	1,0	Un appartement	111 / 1000		
21	1,0	Un appartement	118 / 1000		
22	1,0	Un appartement	103 / 1000		371/1000
23	1,0	Un appartement	105 / 1000		379/1000

NOTE TECHNIQUE
APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000
DITE LOI SRU

Le Cabinet COSTAMAGNA, ci-dessus plus amplement désigné, a élaboré une note technique, demeurée ci-annexée après mention.

Elle est ci-après littéralement retranscrite :

« En vertu des dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000 complétant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, nous indiquons que les éléments pris en considération pour le calcul des tantièmes de l'état descriptif de division sont toutes les superficies (pièces habitables, pièces annexes, jardin...) listées dans les tableaux ci-dessous.

Les dites superficies ont été calculées à partir des plans d'exécution fournis par l'architecte.

La méthode de calcul consiste à appliquer des coefficients de pondération en fonction du type d'élément pris en compte (pièces habitables, pièces annexes, hauteur utile sous plafond, ouvertures, jardins...) aux différentes superficies des éléments énoncés.

Le calcul des tantièmes est fait au prorata de ces superficies pondérées tel qu'explicité dans le tableau ci-après. »

ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION :

La moyenne des coefficients de pondération qui ont été pris en considération :

- appartement : 1.00
- garage: 0.40
- jardin privatif : 0.4

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de **L'IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation 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 de **L'IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

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'IMMEUBLE**,
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs 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,



- 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,
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Parties communes spéciales

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

Il en est notamment ainsi, 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 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, sauf si tous les lots en bénéficient,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si tous les lots en bénéficient,
- 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, ornementations, 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.
- 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 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,
- 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 dégagée 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 de L'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de L'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

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

L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à l'habitation.

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

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

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

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

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 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.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

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

n



autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de **L'IMMEUBLE** si besoin en est.

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

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

Les portes d'entrée des appartements 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 pour la mise en vente ou en location et également 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 PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de 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'IMMEUBLE**. 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 manœuvres d'entrée et de sortie.

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

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 de **L'IMMEUBLE.**

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 **L'IMMEUBLE.**

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 de **L'IMMEUBLE.**

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

L'IMMEUBLE ne comprend pas de jardins privés.

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, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour 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 de L'IMMEUBLE 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-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures 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, 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 **L'IMMEUBLE**.

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'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de **L'IMMEUBLE** 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 **L'IMMEUBLE**, 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 **L'IMMEUBLE**, 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'IMMEUBLE** 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 **L'IMMEUBLE**, 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'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

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 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 assujéti **L'IMMEUBLE**.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de **L'IMMEUBLE** 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 - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET A 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'une disposition 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 locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

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

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection 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.



**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°/ -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 au syndicat 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 élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'IMMEUBLE**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat 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 du syndicat.

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

3° - 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'IMMEUBLE**, 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 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'IMMEUBLE** 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.

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 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'IMMEUBLE

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.

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.

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 six mois après la date à laquelle le quart des lots composant L'IMMEUBLE se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

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 copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, 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 ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le 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.

①

②

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 décisoire, 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 alinéa 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 aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement 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 ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes 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.

« Il est expressément stipulé que la Société JENZI, agissant alors en qualité de syndic provisoire, est d'ores et déjà autorisée par la copropriété à désigner un syndic professionnel, qui sera chargé de gérer la copropriété jusqu'à ce que les copropriétaires nomment un syndic lors de la première Assemblée dans les formes et délais visés aux termes du présent acte.

Les frais de gestion seront supportés par la copropriété qui s'y oblige.

Le représentant de la Société JENZI reconnaît néanmoins avoir été avertis par le Notaire Associé Soussigné que, malgré la possibilité de nommer par anticipation un syndic provisoire comme dit ci-dessus, la Société JENZI demeurera responsable juridiquement vis-à-vis de la copropriété en sa qualité de syndic provisoire de droit ».

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, 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 tous 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 le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

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

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 **L'IMMEUBLE**, 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 de **L'IMMEUBLE**.

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

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par **L'IMMEUBLE** 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'IMMEUBLE** 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'IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

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'IMMEUBLE** 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 deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, 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 cleric 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

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.



MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial. Etude de Maîtres Michel CHAUVIN, Jean-Michel GRAS, Antoine SEGARD et Ronan SAIZOU, Notaires associés à LA GARDE (Var), 132, Avenue Jean Jaurès. Téléphone : 04.94.14.76.14 Télécopie : 04.94.08.19.61 Courriel : etude@notaireslagarde.9tel.com. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur CINQUANTE (50) pages.

Comprenant

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

Paraphes

n *e*

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

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

[Large handwritten signature]

LE SOUSSIGNE, UN DES MEMBRES DE LA S.C.P. MICHEL CHAUVIN, JEAN-MICHEL GRAS, ANTOINE SEGARD ET RONAN SAIZOU, NOTAIRES ASSOCIES, CERTIFIE LA PRESENTE COPIE EXACTEMENT CONFORME A LA MINUTE ET A LA COPIE AUTHENTIQUE DESTINEE A RECEVOIR LA MENTION DE PUBLICITE MAIS SEULEMENT EN CE QUI CONCERNE LES PAGES 1 A 50

LA DITE COPIE CONTENUE EN 51 PAGES,
COMPORTANT : SANS RENVOI NI MOT NUL

IL CERTIFIE EN OUTRE QUE L'IDENTITE COMPLETE DES PARTIE DENOMMEES DANS LE PRESENT DOCUMENT TELLE QU'ELLE EST INDIQUEE DANS LEUR COMPARUTION A LA SUITE DE LEUR NOM, LUI A ETE REGULIEREMENT JUSTIFIEE NOTAMMENT POUR LA SOCIETE AU VU DE SON EXTRAIT K BIS.

LA GARDE, LE 27 JANVIER 2010

