

2196/46

25 MAI 1979

3378-15

N 3795

PUBLICATION
(11)

1007 Df = 100

SALAIRES

20

28.5.1979

PARDEVANT Maître Albert PARR, Notaire à SAINT-TROPEZ (Var) soussigné,

ST-TROPEZ

CAVOVENTES.FR

is-

En vertu de la procuration que celle-ci lui a consentie à l'effet des présentes aux termes d'un acte reçu par Maître Paul CHARDON, Notaire à PARIS, le 27 mars 1979 dont une expédition demeurera ci-annexée après mention.

ayant agi auxdits pouvoirs au nom et en sa qualité de Président Directeur Général de la société anonyme "VERNIOLLE", société au capital de cent mille francs (100.000) dont le siège est à PARIS (2ème arrondissement) 26, rue Feydeau, constituée pour une durée de 99 ans à compter du 26 août 1977, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro RCS PARIS B 310 801 626 "77 B 608", identifiée au répertoire national des entreprises sous les numéros 310 801 626 00011.

Fonction à laquelle elle a été nommée avec tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 juillet 1977.

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- un extrait certifié conforme du Procès-verbal de la délibération sus-visée.
- un extrait de l'immatriculation de la société au REGISTRE DU COMMERCE délivré par le Greffier du Tribunal de commerce de PARIS, le 1er Mars 1979.

LAUELLE préalablement à l'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, objet des présentes a exposé ce qui suit :

EXPOSE

1.- ACQUISITION PAR LA S.A. VERNIOLLE

La S.A. VERNIOLLE est propriétaire à SAINT-TROPEZ d'un tènement immobilier composé de trois bâtiments s'étendant de la rue Georges Clémenceau N°15 à la rue Sibilli N°20 et figurant au cadastre sous les relations suivantes :

- | | |
|---|-------|
| - section C N° 336, lieudit la Garonne, pour une contenance de | 67 ca |
| - section C N° 1173, lieudit la Garonne, pour une contenance de | 17 ca |
| - section C N° 1177, lieudit la Garonne, pour une contenance de | 8 ca |
| - section C N° 1176, lieudit la Garonne, pour une contenance de | 6 ca |

N° 3795 - 11/11/1979 - 3. Octobre 1979

V

Mc

- section C N° 1129, lieudit la Garonne, pour une contenance de 1 a 88 ca
- section C N° 1180, lieudit la Garonne, pour une contenance de 57 ca

Soit une Contenance
Globale de 3 a 45 ca
=====

II - ORIGINE DE PROPRIETE

est propriétaire de l'ensemble par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de

aux termes d'un acte reçu par Maître Albert PAPA, Notaire soussigné et Maître Maurice MALAFOSSE, Notaire à SAINT-TROPEZ, le 13 Novembre 1978, moyennant un prix payé partie comptant, partie stipulé payable à terme en divers versements, le dernier devant intervenir dans les quinze jours de la délivrance du permis de construire que le vendeur s'obligeait à obtenir avant le 31 Décembre 1979, sous peine de réduction du prix sans intérêts jusque là.

Audit acte, le vendeur avait déclaré :

©AVOVENTES.FR

- de six inscriptions d'hypothèque conventionnelle prises au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN, le 28 janvier 1976 volume 91 Nos 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 pour sûreté de la somme totale en principal, de deux cent quinze mille francs, en vertu d'un acte reçu par Maître HUERTAS, Notaire à NICE, le 16 janvier 1976.
- D'une inscription d'hypothèque judiciaire prise au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN, le 2 juin 1977, volume 109 N° 16 pour sûreté de la somme de trente deux mille cinq cent dix sept francs soixante et un centimes, en vertu d'un jugement rendu par le Président du Tribunal de Commerce de SAINT-TROPEZ.
- d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN, le 2 mai 1976, volume 110 N° 33 - 34 - 35 pour sûreté de la somme principale de trois cent cinquante mille francs, en vertu d'un acte reçu par Maître de POLIGNET de BRESCANVEL, Notaire à Nice le 19 Avril 1978.
- d'une inscription d'hypothèque judiciaire prise le 8 mai 1978 volume 140 N° 60, au profit de l'Agence Commerciale de Télécommunications, en vertu d'un avis de recouvrement

en date des 15 mars et 24 août 1977, pour sûreté de la somme de mille sept cent vingt et un francs soixante cinq centimes.

- Et qu'il s'obligeait à rapporter la mainlevée de ces inscriptions avant le 15 mai 1979.

Cet acte a été publié au premier Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 8 janvier 1979, volume 3156 N° 3.

A la garantie de la fraction du prix atermoyée, inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été prise au premier Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 8 janvier 1979, volume 157, N° 6.

Un état hypothécaire délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur audit Bureau n'a révélé l'existence d'aucune inscription autres que celles-ci ci-dessus relatées.

DU CHEF DE

Antérieurement lesdits immeubles appartenant à titre de biens propres à par suite des faits et actes suivants :

a/ les biens désignés sous les numéros cadastraux 336, 1177, 1179, 1178 et 1180, savoir :

- 1 - Originellement, ces biens avaient été acquis par

suivant acte reçu par Maître BERNARD, prédécesseur immédiat de Maître MALAFOSSE notaire sus-nommé, le 31 Octobre 1920, moyennant le prix de onze mille francs payé comptant et quittance dans l'acte à concurrence de trois mille francs, le solde ayant été stipulé payable à terme, dont les acquéreurs se sont libérés par la suite.

Une expédition de cette acquisition a été transcrite à la Conservation des hypothèques de DRAGUIGNAN le 9 Novembre 1920, volume 1036, N° 51.

- 2 - Décès de

- et pour seul héritier naturel et de droit, son fils unique issu de son union avec ledit Monsieur Francis Louis

vendeur aux présentes.

Ainsi que lesdits frais et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître BARBIER, prédécesseur immédiat de Maître PÉRA, l'un des notaires soussignés, à défaut d'inventaire, le 10 janvier 1940.

- 3 - Décès de

[Signature] *[Signature]*

© AVOVENTES.FR

Ainsi que des faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître BARBIER, notaire sus-nommé, le 18 août 1958.

L'attestation de propriété après le décès de Monsieur AVOVENTES.FR a été dressée par Maître BARBIER, notaire sus-nommé le 18 août 1958.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 5 mai 1959; volume 569 N° 33.

b/ les biens désignés sous le numéro cadastral 1173.

Pour les avoir recus à titre d'échange du CREDIT LYONNAIS, établissement nationalisé en exécution de la loi du 2 décembre 1945, au capital de cent vingt millions de francs, ayant son siège social à LYON, rue de la République N° 19, aux termes d'un acte reçu par Maître BARBIER, notaire sus-nommé et Maître MALAFOSSE notaire sus-nommé, le 18 décembre 1950, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN, le 19 juin 1960, volume 721, N° 52.

Etant précisé :

Que l'échange dont il s'agit est intervenu moyennant une somme à la charge du CREDIT LYONNAIS s'élevant à quatre cent cinquante mille anciens francs dont il s'est libéré sur la signature de l'acte qui en porte quittance.

Et que l'immeuble reçu en échange par AVOVENTES.FR lui est demeuré propre, celui par lui cédé lui étant propre pour l'avoir reçu dans les successions confondues de ses père et mère, Monsieur AVOVENTES.FR, retraite de la Marine Marchande et Madame AVOVENTES.FR.

Du Chef du Crédit Lyonnais

Cet immeuble appartenait au Crédit Lyonnais comme faisant partie d'un ensemble d'immeubles qu'elle avait acquis de la Société M.F. 8110, société anonyme au capital de six millions de francs, dont le siège est à SAINT-PAPHAEL, 10, rue Jean Aicard.

Suivant acte reçu par Maître BERNARD, Notaire sus-nommé et Maître AUSTEY, prédécesseur immédiat de Maître PARA, Notaire soussigné le 20 juin 1930.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de quatre cent mille francs payé comptant et quittance dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 9 juillet 1930, volume 1444, N° 65.

III. - PERMIS DE CONSTRUIRE

Par arrêté en date du 15 février 1979 dont une ampliation demeure annexée aux présentes après mention, Monsieur le Préfet du Var a accordé à la S.A. AVOVENTES.FR sous le N° 19 0363 le permis de construire sur le terrain ci-dessus désigné dans l'enceinte des constructions existantes une galerie marchande devant comprendre seize boutiques.

Ceci dispose le déclarant à établir de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'ensemble à aménager en vue de sa vente par lots.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

"Traverse de la Garonne"

20, rue Sibilli

et

15, rue G. Clémenceau

83990 - SAINT-TROPEZ

S O M M A I R E

Exposé préalable	Page 1
I. Acquisition par l'Etat	2
II. Origine du projet	2 et 4
III. Formis de construire	4
<u>PREMIERE PARTIE</u>	
- Généralités	
- Désignation de l'immeuble	
Chapitre 1er - Généralités	
Article 1er - Objet du règlement	6
Article 2 - Entrée en vigueur	6
Chapitre 2 - Désignation de l'ensemble immobilier	
Article 1 - Désignation du terrain sur lequel il est implanté	4 - 7
Article 4 - Plans	7 et annexes
Article 5 - Description générale de l'ensemble immobilier	7 - 8
<u>DEUXIEME PARTIE</u>	
- Division de l'ensemble	
Chapitre 1er - Définition des parties communes	
Article 6 -	9 - 6
Chapitre 2 - Définition des parties privatives	
Article 7 -	10 - 1
Chapitre 3 - Etat descriptif de division	11 et 12
Tableau récapitulatif	12
<u>TROISIEME PARTIE</u>	
- Destination de l'immeuble	
- Droits et obligations des copropriétaires	
Chapitre 1er - Destination de l'immeuble	
Article 8 -	
Chapitre 2 - Droits et obligations des copropriétaires	
Article 9 - Usage des parties communes	
Article 9bis - Jouissance privative et précaire de certaines parties communes	
Article 10 - Usage des parties privatives	
- Dispositions générales	
- Conditions d'occupation	
- Dispositions particulières	20 à 22
- Bruits	
- Harmonie de l'immeuble	
- Location	
- Fosse septique	
- Travaux et modifications	
- Libre accès	
- Entretien des canalisations d'eau et robinetteries	
- Chauffage	
- Surcharge des planchers	
- Service de l'immeuble - gardien -	

20

11c

QUATRIEME PARTIE

- Charges communes de l'immeuble
- Etat de répartition des charges

<u>Chapitre 1er</u> - Définition et répartition des charges communes générales	
Article 11 -	24
Article 12 - Répartition	25
<u>Chapitre 2</u> - Charges relatives au service collectif et éléments d'équipement commun	
Article 13 - Définition des charges afférentes aux murs de la cour intérieure servant de support publicitaire pour les lots des étages	25
Article 14 - Répartition	25
Article 15 - Désignation de l'éclairage des vitrines d'exposition du bâtiment "C"	25
Article 16 - Répartition	25
Article 17 - Définition des dépenses d'eau froide	25
Article 18 - Répartition	25
Article 19 - Charges diverses	25
Article 20 - Reprise des vestiges	26
Article 21 - Définition des charges relatives au passage pour pignons du premier étage du bâtiment "A"	26
Article 22 - Répartition	26
Article 23 - Définition des charges relatives aux deux fractions de terrasse du premier étage	26
Article 24 - Répartition	26
<u>TABLÉAU DE RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES CORRESPONDANT AUX QUOTE-PARTS DE COPROPRÉTÉ</u>	27

CINQUIEME PARTIE

- Mutations de propriété et de jouissance
- Modifications des lots
- Constitution de droits réels

<u>Chapitre 1er</u> - Mutation de propriété	
Article 25 - Cas	28
Article 26 - Avis au syndic	28
Article 27 - Election de domicile	29
<u>Chapitre 2</u> - Mutations de jouissance	
Article 28 -	30
<u>Chapitre 3</u> - Modifications des lots	
Article 29 -	30 - 31
<u>Chapitre 4</u> - Constitution de droits réels	
Article 30 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	31

SIXIEME PARTIE

- Administration des parties communes

<u>Chapitre 1er</u> - Syndicat	
Article 31 - Constitution - objet - qualité -	32
Article 32 - Dénomination - siège - fonctionnement	32
<u>Chapitre 2</u> - Assemblée générale des copropriétaires	
Article 33 - Prépositions de l'assemblée générale	32
Article 34 - Convocation et ordre du jour	33 - 34
Article 35 - Tenue de l'assemblée	34 - 35
Article 36 - Attribution des voix	35
Article 37 - Attribution et conditions de majorité de l'assemblée générale	35 - 37

<u>Chapitre 2</u>	- Syndic	
Article 38	- Nomination - Revocation	3
Article 39	- Remuneration - Surco des fonctions -	3
Article 40	- Révocation	3
Article 41	- Vacances de l'emploi	3
Article 42	- Fonctions du syndic	38 - 3
Article 43	- Substitution	3
Article 44	- Empêchement et carence	3
<u>Chapitre 4</u>	- Règlement des charges	
Article 45	-	40 - 4
<u>Chapitre 5</u>	- Conseil syndical	
Article 46	- Constitution	41
Article 47	- Nomination et révocation	41
Article 48	- Délibérations et rémunération	42
Article 49	- Attributions	42
<u>Chapitre 6</u>	- Assurances et sinistres	
Article 50	- Assurances de l'immobilier - risques divers -	42 - 43
Article 51	- Indemnités	44
Article 52	- Reconstruction	44
Article 53	- Reconstruction	44
Article 54	-	44 - 45
Article 55	- Reconstruction	
Article 56	-	

SEPTIEME PARTIE

	- Décisions extraordinaires	
	- Dispositions diverses	
<u>Chapitre 1er</u>	- Décisions extraordinaires	
Article 57	- Modifications du règlement de copropriété	46
Article 58	- Acte d'acquisition	46
Article 59	- Actes de disposition	47
Article 60	- Améliorations - additions - surélévations -	47 - 48
<u>Chapitre 2</u>	- Dispositions diverses	
Article 61	- Litiges	49
Article 62	- Publicité foncière	49
Article 63	- Election de domicile	50
Article 64	- Frais	50

PREMIERE PARTIE

GENERALITES

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre Premier

Généralités

Article premier - Objet du règlement -

Le présent règlement de copropriété qui s'appliquera à l'ensemble immobilier situé à Saint-TROPEZ, ci-dessus désigné a été établi conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pris pour son application à l'effet de :

- déterminer les "parties privatives" affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les "parties communes" à l'usage collectif des copropriétaires.
- définir les lots dont se composera l'immeuble considéré.
- établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'ensemble immobilier, à son entretien et à la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'ensemble immobilier, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif.
- préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Ce règlement et toutes modifications, qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droits et ayants cause.

Article 2 - Entrée en vigueur -

Le présent règlement entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux copropriétaires.

Chapitre II

Désignation de l'ensemble immobilier

Article 3 - Désignation du terrain sur lequel il est implanté.

.Commune de SAINT-TROPEZ (Var)

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier à usage commercial qui sera édifié dans l'enceinte des constructions existantes sur un terrain s'étendant de la rue Georges Clemenceau N° 15 à la rue Sibilli N° 20 et figurant au cadastre sous les relations suivantes :

- section C N° 1176, lieudit la Garonne, pour une contenance de	67 ca
- section C N° 1173, lieudit la Garonne, pour une contenance de	17 ca
- section C N° 1177, lieudit la Garonne, pour une contenance de	8 ca
- section C N° 1178, lieudit la Garonne, pour une contenance de	8 ca
- section C N° 1179, lieudit la Garonne, pour une contenance de	1 a 88 ca
- section C N° 1180, lieudit la Garonne, pour une contenance de	57 ca

Soit une contenance Globale de . 3 a 45 ca

Article 4 - PLANS -

La localisation et la division de l'ensemble immobilier sont expliquées par une série de plans établis par Monsieur Pierre

- Plan du rez-de-chaussée n° 1
- Plan du 1° étage n° 2

ARTICLE 5 - Description Générale de l'Ensemble Immobilier

L'ensemble immobilier sera dénommé "Traverse de la Garonne", comprendra à son achèvement après restructuration des constructions existantes :

I. Un corps de bâtiment dit : "Bâtiment A"

Ce corps de bâtiment situé en façade sur la rue Sibilli où il porte le numéro 20, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage, comportera :

- Au rez-de-chaussée : dans son axe médian, un passage pour piétons bordé de chaque côté par trois locaux commerciaux reliant la rue Sibilli à une cour intérieure.
- Au premier étage : dans son axe médian, un passage pour piétons éclairé par la rue Sibilli et débouchant sur une terrasse à ciel ouvert bordée de chaque côté par deux locaux commerciaux et deux fractions de terrasse, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires des lots 11 et 13.

II. La cour intérieure de l'ensemble dans le prolongement du bâtiment A sur laquelle elle débouche, desservant le bâtiment

B et sur laquelle prend accès à l'autre extrémité le bâtiment C, elle comportera :

- Au rez-de-chaussée : A centre, une surface commerciale privative, l'emprise des escaliers donnant accès aux étages, une surface commerciale privative, un bloc sanitaire et deux locaux techniques.
- Au premier étage : La cour sera bordée sur tout son périmètre d'un balcon sur lequel déboucheront les escaliers qui y donneront accès.

III - Un corps de bâtiment dit : "Bâtiment B" -

Ce corps de bâtiment situé en retrait du précédent
élevé sur rez-de-chaussée d'un étage comportera :

- Au rez-de-chaussée : trois locaux commerciaux
- Au premier étage : trois locaux commerciaux

IV - Un corps de bâtiment dit : "Bâtiment C" -

Ce corps de bâtiment situé en façade sur la rue Georges Clémenceau où il porte le numéro 15 élevé sur rez-de-chaussée d'un étage comportera :

- Au rez-de-chaussée : dans son axe médian un passage pour piétons reliant la cour intérieure à la rue Clémentineau, bordé de dix vitrines d'exposition fermées.
- Au premier étage : un local à usage commercial, de bureaux du professionnel.

FR-AVOVENTES

DEUXIEME PARTIE

DIVISION DE L'ENSEMBLE

L'ensemble immobilier sera divisé en :

- 1°/ Parties privatives : lots de propriété privative, dont la définition, la situation et la composition sont précisées aux articles 12 et 13 ci-après.
- 2°/ Parties communes dont la définition est donnée à l'article 5 ci-après.

Chapitre 1

Définition des parties communes

Article 6 - les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou l'utilité d'un copropriétaire déterminé. Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires sont placés sous le régime de l'indivision forcée. Ces parties communes comprennent :

- 1°/ Sol - L'intégralité du sol de la propriété tant dans ses parties bâties que non bâties.
- 2°/ Clôtures - les clôtures tant sur la voie publique que du côté des voisins.
- 3°/ Armature de l'immeuble - Les fondations, les gros murs de façades, de pignons, les murs de refends et gros porteurs, le gros œuvre des planchers, la couverture de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.
- 4°/ Façades - Les ornements des façades y compris le socle et l'ossature des balcons mais non compris les garde-corps, volets qui sont parties privatives.
- 5°/ Ventilation - Soufflantes de cheminées - Les soufflantes de cheminées, les coffres gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée ainsi que les tuyaux de ventilation de jonction.
- 6°/ Locaux, espaces et services communs -
 - L'emplacement des collecteurs et des branchements d'égout.
 - Les locaux des services communs.
 - Le hall d'entrée et locaux de circulation.
 - Les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes.
 - Les paliers d'étages.
 - Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc... se trouvant dans toutes les parties communes
 - et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul, et tous leurs accessoires tels que : glace, tapis, paillasons.
- 7°/ Canalisations - Toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites

affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres.

8°/ Compteurs - Les compteurs généraux d'eau et d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble.

9°/ Installation d'éclairage - Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes de l'immeuble.

10°/ Installation de radio et de télévision - Antennes collectives et conduits qui en dérivent ~~seul~~ toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

11°/ Matériel - Le matériel nécessaire à l'immeuble et à son entretien.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

12°/ En général, les accessoires des parties communes. - Leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage glaces, décorations, tapis, paillassons.

13°/ Parties communes particulières.

- a) le côté mur mitoyen faisant face au bâtiment "B", au niveau du palier des escaliers montant du patio au premier étage pourra recevoir des panneaux publicitaires devant servir exclusivement aux commerces du premier étage, sous réserve que leur format soit agréé par l'architecte de l'ensemble immobilier;
- b) le passage pour piétons au premier étage, entre la terrasse à ciel ouvert et la fenêtre donnant sur la rue Sibilli est réservé à l'usage exclusif des copropriétaires des lots 10 et 13.
- c) les deux fractions de terrasse situées au premier étage devant les vitrines des lots 11 et 13 sont réservées à l'usage exclusif des propriétaires des lots 11 et 13. Les dimensions de ces fractions de terrasse sont précisées dans la description des lots 11 et 13.

Chapitre II

Définition des parties privatives

Article 7 - Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué dans le tableau de division, contenu dans le chapitre III.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent :

- 1°/ Les revêtements de sol, planchers, moquettes, et carrelages les enduits couvrant les plafonds.

- 2°/ La porte palière, les fenêtres, les volets, les vitrines, les devantures, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et garde d'appui des balcons et terrasses et tous accessoires de ces choses.
- 3°/ Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit ci-dessous ("particularités").
- 4°/ Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc... et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.
- 5°/ Les convecteurs électriques : néanmoins, aucune modification de ces appareils ne pourra être opérée sans l'accord du syndicat.
- 6°/ Les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des appartements.
- 7°/ La serrurerie, la robinetterie, etc...
- 8°/ Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiseries, etc...
- 9°/ Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Dispositions diverses

- A/ Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refends et gros porteurs.
- B/ Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refends et gros porteurs même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

Chapitre III

Etat descriptif de division

L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en vingt huit lots, savoir :

- Pour bâtiment A :
 - Lots numérotés :
 - 1 à 6/
 - 10 à 13/
- Pour la cour intérieure ou patio :
 - Lot numéroté :
 - 28
- Pour bâtiment B :

V

Lots numérotés :

- 7 à 9
- 14 à 16

- Pour bâtiment C :

Lots numérotés :

- 17 à 27

La désignation ci-après de ces lots comporte pour chacun d'eux l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que de la quote-part y attachée de la propriété indivise des parties communes.

Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10.000ième).

LOT N° 1 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, premier à gauche, en entrant dans le passage en venant de la rue Sibilli et l'accès piéton du passage, comprenant :

une pièce avec une vitrine sur la rue Sibilli et deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée sur le passage.

et les six cent soixante sept dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble, 667/10.000

LOT N° 2 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, deuxième à gauche, en entrant dans le passage en venant de la rue Sibilli et comprenant :

une pièce avec deux vitrines, de part et d'autre de la porte d'entrée sur le passage.

et les cinq cent quarante deux dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble, 542/10.000

LOT N° 3 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, troisième à gauche, en entrant dans le passage, en venant de la rue Sibilli et formant le côté entre le patio intérieur et l'accès piéton du passage, comprenant :

une pièce avec une vitrine côté patio intérieur et deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée côté accès piéton du passage.

et les cinq cent soixante quatorze dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble, 574/10.000

LOT N° 4 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, premier à droite, en entrant dans le passage en venant de la rue Sibilli et formant le côté droit entre la rue Sibilli et l'accès piéton du passage comprenant :

une pièce avec une vitrine côté rue Sibilli et deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée côté accès piéton du passage.

et les six cent soixante sept dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

667/10.000

LOT N° 5 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, deuxième à droite en entrant dans le passage, en venant de la rue Sibilli, comprenant :

une pièce avec deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée côté accès piéton du passage.

et les cinq cent quarante deux dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

542/10.000

LOT N° 6 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, troisième à droite en entrant dans le passage en venant de la rue Sibilli et formant le côté entre le patio intérieur (côté escalier montant au premier étage) de l'accès piéton du passage, comprenant :

une pièce avec deux vitrines et une porte d'entrée côté accès piéton du passage et une fenêtre côté patio intérieur.

et les cinq cent soixante dix sept dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

522/10.000

LOT N° 7 : "Bâtiment - B - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, à gauche, lorsque l'on regarde ce bâtiment du patio, comprenant :

une pièce avec deux vitrines en angle dont une sans communication avec le local et une porte d'entrée, le tout donnant sur le patio.

et les six cent quatre dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

604/10.000

LOT N° 8 : "Bâtiment - B - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, au centre du bâtiment et comprenant :

Une pièce avec une vitrine et une porte d'entrée donnant sur le patio intérieur.

et les cinq cent cinquante cinq dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

555/10.000

LOT N° 9 : "Bâtiment - B - "

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et formant le côté droit du bâtiment quand on le regarde du

patio et comprenant :

une pièce avec une vitrine et une porte d'entrée donnant sur le patio intérieur.

et les cinq cent soixante et onze dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

571/10.000

LOT N° 10 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au premier étage du bâtiment A, deuxième et dernier à droite en entrant dans le passage piéton en venant de la terrasse à ciel ouvert et formant le côté de la rue Sibilli et du passage piéton, comprenant :

une pièce avec deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée côté passage piéton et une fenêtre sur la rue Sibilli.

et les cinq cent sept dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

507/10.000

LOT N° 11 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au premier étage du bâtiment A, premier à droite en entrant dans le passage piéton en venant de la terrasse à ciel ouvert et formant le côté entre cette terrasse et le passage, comprenant :

une pièce avec deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée côté passage piéton et une vitrine côté terrasse plus la jouissance exclusive d'une fraction de terrasse de quatre mètres sur deux mètres quatre vingt dix huit et située devant la vitrine.

et les six cent soixante deux dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble,

662/10.000

LOT N° 12 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au premier étage du bâtiment A, deuxième et dernier à gauche en entrant dans le passage piéton en venant de la terrasse à ciel ouvert et formant le côté de la rue Sibilli et du passage piéton, comprenant :

une pièce avec deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée (côté passage piéton) et une fenêtre donnant sur la rue Sibilli.

et les cinq cent sept dix millièmes de parties communes générales de l'ensemble,

507/10.000

LOT N° 13 : "Bâtiment - A - "

Un local commercial situé au premier étage du bâtiment A, premier à gauche en entrant dans le passage piéton en venant de la terrasse à ciel ouvert et formant le côté entre cette terrasse et le passage, comprenant :

une pièce avec deux vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée, côté passage piéton et une vitrine côté terrasse plus la jouissance exclusive d'une fraction de terrasse de deux mètres quarante sur trois mètres dix et situé devant la vitrine.

et les six cent vingt quatre dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble 624/10.000

LOT N° 14 : "Bâtiment - B -"

Un local commercial situé au premier étage du bâtiment B, et formant le côté gauche de ce bâtiment quand on le regarde du balcon (prolongement de la terrasse à ciel ouvert surplombant le patio intérieur), comprenant :

une pièce avec une vitrine et une porte d'entrée donnant sur le balcon.

et les quatre cent quatre vingt dix neuf dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble 499/10.000

LOT N° 15 : "Bâtiment - B -"

Un local commercial situé au premier étage du bâtiment B au centre de ce bâtiment quand on le regarde du balcon (prolongement de la terrasse à ciel ouvert surplombant le patio intérieur), comprenant :

une pièce avec une vitrine et une porte d'entrée donnant sur le balcon.

et les quatre cent cinquante cinq dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble 455/10.000

LOT N° 16 : "Bâtiment - B -"

Un local commercial situé au premier étage du bâtiment B et formant le côté droit de ce bâtiment quand on le regarde du balcon (prolongement de la terrasse à ciel ouvert surplombant le patio intérieur), comprenant :

une pièce avec une vitrine et une porte d'entrée donnant sur le balcon.

et les quatre cent soixante huit dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble 468/10.000

LOT N° 17 : "Bâtiment - C -"

Un local à usage commercial, de bureaux ou professionnel formant la totalité du premier étage du bâtiment C, comprenant :

Une pièce donnant sur la terrasse avec une vitrine, un local rangement et une pièce avec fenêtre donnant sur la rue Clémenceau.

et les deux cent soixante douze dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble 272/10.000

LOT N° 18 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, première à droite en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 19 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, deuxième à droite en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 20 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, troisième à droite en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 21 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, quatrième à droite en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 22 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, cinquième à droite en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 23 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, première à gauche en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 24 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, deuxième à gauche en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 25 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, troisième à gauche en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes
générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 26 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, quatrième à gauche en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 27 : "Bâtiment - C -"

Une vitrine d'exposition fermée, située au rez-de-chaussée du bâtiment C, cinquième à gauche en entrant dans le passage par l'accès piéton en venant de la rue Clémenceau.

et les soixante quatre dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble

64/10.000

LOT N° 28 : "Cour intérieure ou patio"

Une aire de terrasse à usage commercial et (ou) publicitaire, située au centre du patio intérieur.

et les soixante sept dix millièmes des parties communes générales de l'ensemble

67/10.000

[Signature]

TABEAU RECAPITULATIF

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

R° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part de la propriété du sol et des parties communes en 10 000°
1	A	unique	R-de-Ch.	Local commercial	667
2	A	unique	R-de-Ch.	Local commercial	542
3	A	unique	R-de-Ch.	Local commercial	574
4	A	unique	R-de-Ch.	Local commercial	667
5	A	unique	R-de-Ch.	Local commercial	542
6	A	unique	R-de-Ch.	Local commercial	577
7	B	unique	R-de-Ch.	Local commercial	604
8	B	unique	R-de-Ch.	Local commercial	555
9	B	unique	R-de-Ch.	Local commercial	571
10	A	unique	1er étage	Local commercial	507
11	A	unique	1er étage	Local commercial	662
12	A	unique	1er étage	Local commercial	507
13	A	unique	1er étage	Local commercial	624
14	B	unique	1er étage	Local commercial	429
15	B	unique	1er étage	Local commercial	455
16	B	unique	1er étage	Local commercial	468
17	C	unique	1er étage	Local commercial	272
18	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
19	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
20	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
21	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
22	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
23	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
24	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
25	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
26	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
27	C	unique	R-de-Ch.	Vitri. d'expos.	64
28	Patio	unique	R-de-Ch.	Surface commerc.	67
					<u>10.000</u>

INDIVIDUEL PARTIE

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Chapitre I

Destination de l'immeuble

Article 8 : L'immeuble est destiné à l'exercice d'activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

Chapitre II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 9 : Usage des parties communes :

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

92. Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni déposer quoi que ce soit dans ces parties, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les couloirs de circulation piétons, entrées, escaliers, terrasses, devront être laissés libres en tout temps.

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, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls, moyennant un heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

93. Les livraisons dans l'immeuble, de marchandises, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant six heures.

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

La concorde et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

94. Le bloc sanitaire commun devra être maintenu en état par les usagers et utilisé conformément à sa destination, en évitant d'y verser des matières susceptibles de faire bouchon.

Une clef en sera remise à chaque copropriétaire.

95. Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments.

96. L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra nuire aux droits et intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure ou de travaux importants pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

97. Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres restrictions qui grèvent ou pourront grever la propriété. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 9 bis - jouissance privative et précaire de certaines parties communes :

Si un copropriétaire réunit sur sa tête la propriété de plusieurs lots contigus, les parties communes qui desserviraient uniquement ces locaux pourront, si bon semble audit copropriétaire, et tant que durera cette situation, être affectées à son usage privatif et personnel, ou à ceux de ses ayants-droit à condition toutefois de ne pas appréhender des portions de parties communes qui desserviraient toutes installations nécessaires aux autres copropriétaires ou au bâtiment en général, telles que colonnes montantes, locaux vide-ordure, etc... Il devra clore lesdites parties communes en faisant installer en tête de celles-ci une porte commune semblable aux portes des autres locaux commerciaux.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées à l'alinéa précédent, auront ainsi la jouissance de la partie de couloir ou de dégagement ou du palier ou encore d'escalier desservant leurs locaux, partie délimitée par les portes de ceux-ci et la porte commune créée par eux.

D'autre part, préalablement à toute vente séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou dégagement ou l'escalier, duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture et le revêtement de sol de l'ensemble du palier ou du couloir ou dégagement ou de l'escalier de façon à donner à celui-ci une présentation homogène. Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des dix millièmes de copropriété ou des charges du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés, ladite jouissance privative étant purement précaire.

Etant précisé que cette jouissance, quel'en soit la durée, ne peut porter, de quelque façon que ce soit, transfert de propriété.

Article 10 - usage des parties privatives :

11. Dispositions générales :

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

12. Conditions d'occupation.

Les locaux pourront être occupés indistinctement pour l'exercice de n'importe quel commerce, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité et à la salubrité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants.

L'affectation du local du premier étage du bâtiment "C" pourra être un usage commercial, professionnel ou d'habitation.

Chaque copropriétaire devra se conformer en ce qui concerne l'aménagement intérieur de son local, aux dispositions réglementaires relatives aux protections contre les risques d'incendie.

13. Dispositions particulières.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'ensemble; les animaux domestiques sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leur propriétaire.

Ce dernier devra veiller à ce que ses animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Bruits :

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve, également, que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail, avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité des constructions ou à gêner leurs voisins, par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Harmonie de l'immeuble :

Les portes d'entrée des locaux, leurs façades, les vitrines, les huisseries extérieures, les fermetures extérieures, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieurs est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés aux devantures par un copropriétaire qui rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les portes donnant accès aux parties privatives, les vitrines et s'il y a lieu les volets, stores et fermetures, devront être entretenus en bon état.

Location :

Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble, telle que ci-dessus définie.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Enseignes :

Il ne pourra être établi sur les façades extérieures de l'ensemble, côté rue Sibilli et rue Georges Clémenceau, rien qui puisse nuire aux occupants ou aux voisins.

Les copropriétaires des boutiques donnant au Rez de Chaussée sur la rue Sibilli, pourront apposer une enseigne, dans la limite de leur façade, à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Sur les façades extérieures, côté rue Sibilli et rue Georges Clémenceau, figureront exclusivement :

le nom de la "S.A. VICHILLE", celui du passage, le nom, la raison ou dénomination sociale des copropriétaires ou occupants, leurs sigles ou marques.

Les enseignes apposées sur la façade des boutiques à l'intérieur de l'ensemble, devront être d'un modèle agréé par le syndic après approbation de l'architecte.

Dans le but de créer dans l'ensemble un courant de circulation nécessaire à la plénitude de son activité, le mur de la cour intérieure sur lequel sont adossés les escaliers, est destiné à recevoir des supports publicitaires, dont le modèle devra être agréé par le syndic, à l'usage exclusif des occupants des étages.

J.

. Travaux et modifications :

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux de réparation ou de modification qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de conduire ou de faire toutes réparations, inspections ou visite d'entretien, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où des travaux entraîneraient des détériorations à leur propriété, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant ces travaux, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront également supporter sans indemnité, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble, la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, sauf si ces travaux :

- intéressent le gros oeuvre ou sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice.
- apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers qu'aux cloisons mitoyennes de deux lots appartenant à des propriétaires différents.
- intéressent l'aspect extérieur de l'ensemble.

Les travaux visés ci-dessus ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale dans les termes de l'article 37 II 2° du présent règlement, et sous la surveillance de l'architecte du syndicat.

Les honoraires de ce dernier seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

. Libre accès :

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de ses locaux au bureau du syndic ou à une personne résidant effectivement à Saint Tropez. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans les locaux en cas d'urgence.

Les accès du "PASSAGE" seront condamnés tous les soirs, côté rue Sibilli et rue Georges Clémenceau, dès la fermeture du dernier commerce et en respect des règlements municipaux et préfectoraux.

Les heures de fermeture seront :

- en saison, de 23 heures à 9 heures,
- hors saison, de 20 heures à 9 heures.

La notion de saison sera définie chaque année en fonction de l'opportunité par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui pourra également modifier ces horaires en accord avec les règlements municipaux.

Il est dès à présent convenu que dans l'hypothèse où un copropriétaire ouvrirait à titre permanent en accord avec les dispositions administratives un établissement tel que restaurant, bar, débit de boissons, galerie d'art ou de spectacles, ou qui souhaiterait de façon plus occasionnelle bénéficier d'une heure de fermeture plus tardive pour la réception de sa clientèle à l'occasion de manifestations commerciales ou culturelles,

Il aura la possibilité de déroger aux heures de fermeture ci-dessus fixées. Mais il devra alors :

- instaurer à ses frais, risques et périls, un service propre de fermeture et d'ouverture des grilles au-delà des heures normales, et assurer en conséquence, le gardiennage du passage commercial.
- faire son affaire personnelle des conséquences dommageables que cette dérogation qui lui est accordée pourrait avoir sur la sécurité, la salubrité, la bonne tenue, la conservation des parties privatives ou communes de l'ensemble, et contracter à cet effet une assurance spécifique.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Chauffage :

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble.

Surcharge des planchers :

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Service de l'immeuble - gardien :

Le service de l'ensemble immobilier sera exercé par un gardien (homme ou femme) choisi par le syndic.

Il devra entretenir les "parties communes" de l'ensemble immobilier en parfait état de propreté.

Il assurera l'éclairage des entrées, des escaliers et autres parties communes et il fermera l'électricité aux heures de fermeture, sauf les exceptions d'usage. Il devra veiller au bon fonctionnement des minuteries.

Il devra satisfaire, aux lieu et place des copropriétaires ou autres habitants de l'ensemble immobilier aux charges de la ville et de l'intercommunalité auxquelles il pourrait être tenu, mais seulement pour les parties communes.

Il assurera la vidange des poubelles.

Dans la mesure du possible, il exercera une surveillance constante sur l'ensemble immobilier en général.

Il s'opposera à l'entrée et à la circulation des personnes indésirables et veillera à la bonne tenue de l'ensemble immobilier. En particulier, aucun véhicule ne pourra circuler ou stationner dans le passage, ni gêner les accès.

D'une façon générale, il devra exécuter les ordres donnés par le syndic, et lui seul, dans l'intérêt de l'ensemble immobilier.

QUATRIEME PARTIE

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES -

Chapitre I

Définition et répartition des charges communes générales -

Article 11 - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 13 et suivants du présent règlement, c'est à dire :

1. Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.
2. Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.
3. Les salaires du Gardien et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
4. Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
5. Les frais d'entretien et de réfection des passages, terrasses, aires de circulation et escaliers.
6. Les charges d'entretien, de réparation, et de reconstruction des bâtiments, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privatifs), à la toiture aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque local privatif), aux grilles et portes d'entrée, aux paliers des étages, aux couloirs communs, aux blocs sanitaires et d'une manière générale à tous les locaux destinés au service commun.
7. Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C.
8. Les frais de ravalement des façades.
9. Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des couloirs, terrasses et de leurs revêtements de sols.
10. Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées, couloirs, terrasses.
11. L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et de divers ustensiles nécessaires au préposé pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.
12. Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 10 - Répartition -

Les charges énoncées à l'article précédent seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété, sur les parties communes attachées à chaque lot, selon le tableau de répartition ci-après.

Aux joints, les copropriétaires qui aggraveront les charges par leur fait celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supportant seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article ci-dessus.

Chapitre II

Charges relatives au service collectif et éléments d'équipement commun

I. - Charges afférentes aux murs de la cour intérieure servant de support à l'habitation pour les 6^{es} et 7^{es} étages.

Article 11 - Définition -

Ces charges comprennent l'entretien et le ravalement du mur saillant sur la voie publique.

Article 12 - Répartition -

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires du premier étage, au prorata des quotes-parts de la copropriété des parties communes comprises dans ces lots, conformément au tableau ci-après.

II. - Eclairage des vitrines d'exposition du bâtiment C -

Article 13 - Définition -

Les vitrines d'exposition du bâtiment C seront desservies par un circuit électrique unique.

La répartition de la consommation d'électricité qui y sera destinée sera faite entre les seuls propriétaires de ces lots au prorata de la surface des vitrines des parties communes comprises dans ces lots, conformément au tableau ci-dessus.

III. - Dépenses d'eau froide -

Article 14 - Définition -

Les charges d'eau froide comprennent : la partie de l'eau froide consommée par la collectivité de la copropriété.

Article 15 - Répartition de la consommation générale d'eau froide destinée à l'usage des locaux et à l'entretien général, déterminée par la différence entre la consommation totale enregistrée sur les compteurs généraux et la somme de consommation enregistrée sur les compteurs particuliers, sera répartie entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de la copropriété des parties communes conformément au tableau ci-après.

IV. - Charges diverses -

Article 16 - Cloisons mitoyennes, les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privés qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de

l'article ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas, ils constitueront des charges communes générales au sens de l'article ci-dessus, conformément au tableau ci-après.

Article 20 - Reprise des vestiges -

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur des reprises ou le produit de la vente de vieux matériaux, équipement ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux, conformément au tableau ci-après.

V. - Charges relatives au passage pour piétons du premier étage du bâtiment "A".

Article 21 - Définition -

Ces charges comprennent les frais d'entretien non compris celles relatives au gros oeuvre.

Article 22 - Répartition -

Les charges ci-dessus sont réparties entre les propriétaires des lots 10 à 13, au prorata des quotes-parts de la copropriété dans les parties communes comprises dans ces lots, conformément au tableau ci-après.

VI. - Charges relatives aux deux fractions de terrasses du premier étage devant les vitrines des lots 11 et 13.

Article 23 - Définition -

Ces charges comprennent les frais d'entretien, non compris les charges relatives au gros oeuvre.

Article 24 - Répartition -

Les charges ci-dessus sont réparties entre les propriétaires des lots 11 et 13, pour les fractions de terrasse qui sont devant leurs vitrines conformément au tableau ci-après.

CINQUIÈME PARTIE

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE - MODIFICATION DES LOTS - CONSTITUTION DE DROITS RÉELS -

Chapitre I

Mutations de propriété

Article 25 - Cas :

1°/ Tout copropriétaire pourra aliéner, à titre gratuit, ou à titre onéreux, son lot, à condition que :

- a) - l'aliénation porte sur la totalité des locaux divis formant un lot.
- b) - l'aliénation porte également sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot, conformément à l'article ci-dessus sur les choses communes, la vente des droits indivis étant obligatoirement liée à celle des droits divis.

2°/ Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution, sur ces derniers, d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

3°/ Indépendamment de l'application des dispositions de l'alinéa ci-après, le Syndic adresse avant l'établissement de l'un des actes visés au présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier, ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

• Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé, ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat.
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

• Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

a) Mutation à titre onéreux :

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un

mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, faute de quoi, l'acquéreur devra donner avis de la mutation au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, si 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.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai sous réserve des dispositions de l'article 57 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

b) Mutation à titre gratuit :

En cas de donation, legs ou succession ou de toute mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme que ou non versée par son auteur : il fera son affaire personnelle sans recours contre la Société ou la copropriété de toute action éventuelle à intenten pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créateur éventuel du compte de charges, mais il lui appartient de régler avec son auteur ou éventuellement avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créateur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au Syndic ou au Syndic par l'ancien copropriétaire ou l'un de ses ayants droits à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'acquit de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de propriété et jusqu'à ce qu'ils aient été transférés, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

Article 26 - Avis au Syndic :

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 est notifié sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire, qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui suivent le cas, réclame, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Article 27 - Election de domicile :

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire sera tenu de faire une élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du gardien de l'immeuble.

Chapitre II

Mutations de jouissance



Article 28 - Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables, la location des locaux ou aires commerciales dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec A.R. restée sans effet après un mois.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, de quelque catégorie qu'elles soient : le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pourra être disjoint.

En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés, de leurs propres obligations et responsabilité, telles qu'elles sont définies aux présentes ; de plus, ils seront responsables de leurs locataires comme de leur propre fait et ce solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

Chapitre III

Modification des lots

Article 29 - Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Ils auront également la faculté d'échanger entre eux ou de se céder mutuellement des lots ou des éléments détachés de leurs lots.

Ils pourront également subdiviser leurs lots à condition que chaque nouveau lot ainsi créé ait accès aux parties communes par une porte semblable à celle existante.

Dans les cas ci-dessus indiqués, le total des dix millièmes de copropriété et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division, au prorata des surfaces des locaux mais à la condition formelle que le total de la quote-part des dix millièmes et des charges de toute nature afférente aux locaux en question reste inchangé.

Dès lors, la nouvelle répartition des dix millièmes et des charges n'aura pas comme prévu par l'article 11, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tout copropriétaire de plusieurs lots contigus pourra les réunir en un seul lot et sous les mêmes conditions.

Travaux - acte modificatif

Dans tous les cas ci-dessus visés, les travaux en résultant et pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser toutes choses ou parties communes dudit immeuble, devront au préalable obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront toujours être exécutés aux frais du copropriétaire qui effectuera lesdites modifications et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il restera en tout cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

Toute modification de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division à la requête du propriétaire du ou des lots modifiés ou d'office par le syndic de la copropriété, chacun ayant tous pouvoirs pour accomplir les formalités de publicité foncière subséquentes, les frais étant à la charge du ou des propriétaires dont les lots sont modifiés, et en cas de pluralité de propriétaires, au prorata de leurs dix millièmes.

Enfin, l'expédition de l'acte modificatif du règlement de copropriété constatant l'échange ou la division ou la réunion de lots et rapportant la mention de publicité foncière devra être remise aux frais du ou des copropriétaires ayant ordonné cette modification :

- a) au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur pour qu'il en soit effectué le dépôt au rang de ses minutes.
- b) au syndic de l'immeuble alors en fonction.

Chapitre IV

Constitution de droits réels

Article 20 - Communications du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction du lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit ou préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues à l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété, ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même, en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

[Signature]

SIXIEME PARTIE

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Chapitre I

Syndicat

Article 31 - Constitution - Objet - Qualité -

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat, doté de la personnalité civile. Il est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret N° 67-223 du 17 mars 1967.

- Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne. Ce syndicat s'imposera de même aux ayants droits des copropriétaires fussent-ils mineurs ou incapables.
 - Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et d'une manière générale, l'administration, la gestion, et l'entretien des parties communes, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.
 - Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant même contre certains copropriétaires.
- Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il est dit du chapitre I de la VII partie du présent règlement.

Article 32 - Dénomination - Siège - Fonctionnement -

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble".

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'immeuble sur simple décision du syndic.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic comme il sera expliqué plus loin.

Chapitre II

Assemblée Générale des Copropriétaires

Article 33 - Composition de l'Assemblée Générale

L'Assemblée se compose de tous les copropriétaires à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédés par une même personne.

Les copropriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire. Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote.

en cas d'indivision d'un lot, comme en cas d'usufruit, les intéressés devront être représentés 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'eux ou du Syndic.

Le Syndic, son conjoint, et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Article 34 - Convocation et ordre du jour -

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Lors de cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

a) convocations :

- I. Il est tenu, au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3) 47 et 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

- II. La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée, au syndic soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande, qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de provoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de presider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au syndic.

- III. La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.



IV. Dans le cas prévu par l'article du présent règlement, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie à cet article, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de la convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

b) Ordre du jour :

I. L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou la personne qui convoque l'assemblée.

II. Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.

Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale, un état de ces questions cinq ou six jours au moins avant la date de cette réunion.

III. Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1°/ Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2°/ Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°/ Le projet de modification du règlement de copropriété de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1er et 2°) 25f, 26b, 27, 28, 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965.

4°/ Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25d et 26a de la loi du 10 juillet 1965 et aux article 29 et 39 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

5°/ Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Article 35 - Tenue de l'assemblée -

L'assemblée générale est réunie dans l'immeuble ou un autre lieu indiqué sur la convocation.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, son Président, et éventuellement son bureau, composé de deux scrutateurs.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quote-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataires.

Le syndic assure le secrétariat de la séance.

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'article ci-dessus.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire, et le cas échéant, de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont il dispose. compte tenu s'il y a lieu des dispositions de l'article 24 (alinéa 2) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émanée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée par le Président de l'Assemblée.

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

Article 36 - Attribution des voix :

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes générales telles qu'elles sont prévues à l'article ci-dessus.
Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la moitié des voix des autres copropriétaires.

Article 37 - Attributions et conditions de majorité de l'assemblée générale -

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 36 sont calculés, en tenant compte de la réduction résultant s'il y a lieu de l'application du deuxième alinéa, de l'article ci-dessus.

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

I. Sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes décisions autres que celles visées aux paragraphes II et III du présent article et notamment les décisions relatives à :

1°/ L'administration du sol et des choses communes.

2°/ La gestion des services communs,

3°/ L'examen des comptes de gestion du syndic.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint, au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gerant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

II - Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi 1965, les décisions concernant:

1°/ Toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées au paragraphe précédent, donnée par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne, ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminés.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il sera rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

2°/ 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 sous réserve des dispositions du paragraphe III-3° ci-dessous.

3°/ La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

4°/ Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

5°/ Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

6°/ La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

7°/ Les travaux de régulation et d'équilibre des installations de chauffage ou isolation thermique (loi du 19 juillet 1977).
A défaut de décision prise dans les conditions de majorité au présent paragraphe une nouvelle assemblée générale statuera dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

III - Seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, conformément à l'article 6 de la loi de 1965, les décisions concernant :

1°/ Les actes d'acquisitions immobilières et les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe II-4° ci-dessus.

L'assemblée générale pourra chaque année soit d'une manière générale, soit pour certaines choses particulières préciser le chiffre à concurrence duquel les réparations seront considérées comme étant de menu entretien et fixer un plafond que le syndic ne pourra dépasser sans son autorisation. Le syndic, pourra, de sa propre autorité sans autorisation faire exécuter tous travaux nécessaires, sur une mise en demeure de l'administration en exécution de tous règlements de ville ou de police. Cependant, lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale. Par dérogation aux dispositions de l'article 45 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

7°/ Le syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.

8°/ Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes générales et spéciales, le recouvrement des sommes dues.

9°/ Le Syndic représente le syndicat des copropriétaires vis à vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains copropriétaires.

10°/ Le syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

11°/ Le syndic engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Cependant, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

12°/ Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article ci-dessus; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

13°/ Le syndic détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces correspondantes, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

Article 43 - Substitution :

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, à l'occasion de l'exécution de sa mission le syndic peut se faire représenter par l'un de ses proposés.

Article 44 - Empêchement et carence :

Sous réserve des dispositions des articles 3 et 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés à l'article 18 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un

administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets : la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi sus-visée du 10 juillet 1965 et par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'acquiescement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Chapitre IV

Règlement des charges

Article 45 -

1°/ Avance permanente de trésorerie - Provisions :

Afin de permettre au syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration de diverses parties et choses communes, celui-ci sera mis en possession d'une avance permanente de trésorerie qui sera alimentée par chacun des copropriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance, puis réajustée au début de chaque exercice. Cette provision sera au moins égale au quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré que la première provision sera appelée sur la base du budget établi par le syndic provisoire et ce, avant approbation par l'assemblée générale.

Dans le cas où le syndic adopterait le système de l'arrêt des comptes annuels, il serait mis en possession de provisions trimestrielles.

Ces provisions ne pourront pas excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ; elles seront appelées le premier jour de chaque trimestre civil et payables dans les dix jours de la réception.

Enfin, des provisions spéciales seront versées au syndic pour lui permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus à l'article 37 du présent règlement.

Les sommes dues au titre des alinéas précédents portent intérêts au profit du syndicat, cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, soit par lettre recommandée avec A.R., soit par acte extra judiciaire.

2°/ Règlement :

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés, aux choix du syndic soit annuellement soit trimestriellement. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale une fois par an à la clôture de l'exercice. Un récapitulatif des dépenses engagées sera adressée par le syndic à chaque copropriétaire, 15 jours au moins avant l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice. Chaque copropriétaire devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'assemblée. Les sommes dues porteront intérêts au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

3°/ Solidarité :

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisionnalité à l'acquit de toutes charges afférentes à leur local et à l'exécution des conditions du règlement de copropriété.

4°/ Aggravation des charges :

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait ou l'abus de leur droit (ou le fait ou l'abus de leurs locataires ou gens de service) les charges communes

auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

5°/ Recouvrement :
Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement de toute nature au syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire.

6°/ Garantie :
Conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, les créances de toutes natures du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.
Le syndicat a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et réquérir la radiation, en cas d'extinction de la dette sans intervention de l'assemblée générale.
Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente demander mainlevée totale ou partielle au Président Du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.
Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.
Les frais d'inscription d'hypothèque et leur suite de toute nature (mainlevée le cas échéant) seront à la charge exclusive du copropriétaire défaillant.

7°/ Absence d'occupation - Non usage :
La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti est due même en l'absence de toute occupation et de tout usage sauf en ce qui concerne les deux lots non bâtis.

8°/ Abandon :
Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'absorber par l'abandon aux autres en totalité ou en partie, de ses droits de copropriété sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

Chapitre V
Conseil Syndical

Article 46 - Constitution :
En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion et de faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, il est constitué un conseil syndical de quatre membres titulaires.
Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Article 47 - Nomination - Révocation :
Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires leurs conjoints ou leurs représentants légaux.
Le syndic, son conjoint, et ses proposés même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.
Les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble, à la majorité prévue par l'article 5 du présent règlement ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 40 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 la durée de leur mandat ne pouvant excéder trois ans.
Ils peuvent être révoqués à tout moment par cette dite assemblée prise à la même majorité.
Quatre membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du

membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Article 48 - Délibérations - Rémunération -

Le conseil syndical élit un président : il se réunit au moins une fois tous les six mois, à la demande du président ; il peut se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettres recommandées avec accusé de réception ou missives ordinaires, ou par émargement d'un état : elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, le président a voix prépondérante. Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Néanmoins, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement leur seront sur justification remboursés par le syndic.

Les frais occasionnés par le fonctionnement du conseil syndical, ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister, constitueront des dépenses d'administration payées par le syndic dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée des copropriétaires.

Article 49 - Attributions -

Le conseil syndical est un organisme purement consultatif, il a pour mission de tenir les copropriétaires au courant des questions intéressant l'administration de l'immeuble et de transmettre au syndic les desiderata des copropriétaires. Outre les dispositions de l'article du présent règlement, le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 37 du présent règlement.

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 a le droit de convoquer l'assemblée générale par application de l'article du présent règlement.

En tout état de cause, le conseil syndical qui constitue un organisme consultatif, ne peut se substituer au syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

Chapitre VI

Assurances - Sinistres

Article 50 - Assurance de l'immeuble - Risques divers :

1°/ Incendie :

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins. On entend par voisins, les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants, mais non les copropriétaires des immeubles qui,

sur la police générale renonceront à tout recours vis à vis les uns des autres. Cette assurance sera faite par le syndic tant pour les parties communes que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque copropriétaire. Toutefois, ainsi qu'il a été dit au paragraphe 4 de l'article 45, chaque copropriétaire supportera le complément de prime dû en raison d'un risque particulier en rapport avec son action, soit en souscrivant une police individuelle et complémentaire, soit en prenant en charge la surprime ainsi représentée par la police générale.

2°/ Responsabilité civile :

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires, du fait de l'immeuble vis à vis des copropriétaires ou des voisins ou vis à vis des tiers, sera contractée par les soins du syndic.

3°/ Dégâts des eaux :

Une assurance sera contractée collectivement par le syndic au nom du syndicat contre le dégât des eaux pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations appartenant à chacun d'eux. Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées le recours des copropriétaires, le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaires, les voisins, les voisins étant soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants. En conséquence, ne seront pas compris dans l'assurance des dommages causés aux biens des voisins, lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant (Voir paragraphe 7° ci-dessous). Toutefois, les dommages causés aux voisins et provenant des canalisations ou installations particulières autres que celles appartenant à la copropriété, ne seront pas couverts, que la responsabilité de l'auteur soit engagée en sa qualité de propriétaire ou d'occupant.

4°/ Législation sociale et accidents du travail :

Le syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière de sécurité sociale.

5°/ Polices :

Le syndic établira et signera tous les contrats au nom du syndicat et sera chargé du paiement des primes. Chaque propriétaire pourra se faire délivrer à ses frais auprès de la compagnie d'assurances, un exemplaire des polices.

6°/ Répartition des primes :

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances seront acquittés par le syndic comme charges communes générales et incombant comme indiqué à l'article 37 aux copropriétaires dans la proportion de leur fraction de copropriété divisée. C'est également dans cette proportion que sera supportée toute condamnation à des dommages-intérêts par suite de défaut ou d'insuffisance d'assurance. Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par un ou plusieurs copropriétaires sera mise par le syndic à la charge du ou desdits copropriétaires.

7°/ Assurance particulière :

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité

de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.
 Il appartient, dès lors, à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre étrangère à la communauté.
 Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'assemblée générale n'aurait pas décidé de se garantir.
 De même encore, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de souscrire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes; par contre, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.
 Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieures, le recours des locataires, les risques de voisinage vis à vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers, la privation de jouissance, la perte de loyer n'étant pas comprise dans les assurances ci-dessus, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.
 En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

Article 51 - Indemnités :

En cas de sinistre survenant à l'immeuble les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurances contre l'incendie seront encaissées par le syndic assisté d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale des copropriétaires dont les parties privées de l'immeuble auront été sinistrées.
 Le Syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurances en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'assemblée.
 Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, cette dernière décidera de l'affectation de l'excédent.

Article 52 - Reconstruction :

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1966, lesquels sont ainsi conçus :

Article 53 -

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses de travaux.

Article 54 -

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (Décr. 17 mars 1967, art. 11).

Article 55 -

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Article 56 -

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

SEPTIEME PARTIE

DECISIONS EXTRAORDINAIRES - DISPOSITIONS DIVERSES -

Chapitre I

Décisions extraordinaires

Article 57 - Modification du règlement de copropriété :

L'assemblée générale des copropriétaires peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 3/4 des voix.

L'assemblée générale ordinaire ne peut 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 règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, cette modification est décidée, à savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 58 - Acte d'acquisition -

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 3/4 des voix.

Article 59 - Actes de disposition -

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels mobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale ordinaire réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 3/4 des voix.

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

Article 60 - Améliorations - Additions - Surélévations -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi modifiés :

Article 30 - L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (1) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation, d'un ou plusieurs éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Elle fixe alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-dessus en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires qui tiennent compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part ou dépenses plus élevées. Elle fixe à la même majorité la répartition des dépenses de fonctionnement d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 26b, tout propriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter aux conditions fixées par le Tribunal tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus.

Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés; les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évaluée à la date où cette faculté est exercée.

Article 31 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droits ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en

vertu de l'article 30 ci-dessus."

"Article 32 - sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer dans les proportions fixées par l'assemblée au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés".

"Article 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférents et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunts en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires".

"Article 34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant, qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 (1) saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble".

"Article 35 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, 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 des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette majorité".

"Article 36 - Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux, et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes".

"Article 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

À l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25 s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre partie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

Chapitre II

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 61 - Litiges :

1°/ Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales devront, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions, qui leur sera faite à la diligence du Syndic. La notification prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification courra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 42 ci-dessus.

2°/ Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965, le décret N° 67-223 du 17 mars 1967 et le présent règlement, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionnée à l'article 59 du décret N° 67-223 susvisé peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

3°/ Les notifications et mises en demeure prévues par le paragraphe 2 précédent sont valablement faites au siège du dernier domicile notifié au syndic.

Les notifications mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

4°/ Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965, du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 et du présent règlement sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 62 - Publicité foncière -

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division, sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, conformément à la loi N° 55-537 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.

Article 63 - Election de domicile -

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites,
il est fait élection de domicile à SAINT TROPEZ en l'étude de
Maître PARA, Notaire soussigné.

Article 64 - Frais -

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront
supportés par les futurs propriétaires conformément à leurs droits
dans les parties communes.

DOXT ACTE établi sur
pages

Fait et passé à SAINT TROPEZ
En l'étude de Maître PARA, Notaire soussigné,
Et après que lecture lui en ait été donnée,
par ledit notaire, le comparant a signé le
présent acte avec lui.
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-DIX-NEUF,
Le vingt-trois mai

The block contains two handwritten signatures. The first is a stylized signature, possibly 'Mh', written in dark ink. Below it is a second signature, which appears to be 'Vacee', but it is heavily crossed out with multiple horizontal lines, suggesting it is not the intended or valid signature.

A PARIS, 83, Boulevard Haussmann,
Maître Paul CHARDON, Notaire à PARIS soussigné, a
reçu le présent acte, aux termes duquel :

©AVOVENTES.FR

AGISSANT en qualité de Président Directeur Général de la Société dénommée VIENIOLLE S.A., Société anonyme au capital de CENT MILLE FRANCS, ayant son siège social à PARIS (deuxième arrondissement) 26, rue Feydeau ; immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro B 310 801 626 - SIRET 310 801 626 000 14.

Ladite Société constituée aux termes de ses statuts suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du quinze juin mil neuf cent soixante dix-sept, déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS le vingt-six juillet mil neuf cent soixante dix-sept et publié dans les PETITES AFFICHES journal d'Annonces Légales, feuille du vingt-deux juillet mil neuf cent soixante dix-sept.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des Statuts.

LAQUELLE a, par ces présentes, constitué pour mandataire :

©AVOVENTES.FR

AUQUEL, elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, et ce en sa qualité de marchand de biens :

Louer par écrit ou verbalement pour le temps et au prix, charges et conditions que le mandataire avisera, tout ou partie des immeubles qui appartiennent au constituant et lui appartiendront par la suite, passer et renouveler tous baux ; les résilier avec ou sans indemnité ; faire dresser tous états de lieux, les approuver, donner et accepter tous congés, faire toutes demandes de subventions et de crédit à la Caisse de l'Habitat.

(A

500

Recevoir tous loyers, intérêts, arrérages de rentes, pensions, traitements et autres revenus échus et à échoir, recevoir tous capitaux qui sont ou qui pourront être dus soit par billets, lettres de change, reconnaissances, obligations, contrats, constitutions, partages, transactions, jugements et autres titres de quelque nature que ce soit.

Prendre à loyer par bail ou autrement tous immeubles ou portions d'immeubles pour le temps et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera.

Acquitter toutes sommes pouvant être dues, notamment toutes impositions et contributions ; souscrire toutes déclarations, faire toutes réclamations en dégrèvement et restitution, présenter à cet effet tous mémoires et pétitions.

Procéder à tous bornages, commettre tous experts, toucher toutes indemnités, dresser tous comptes de mitoyenneté, payer ou recevoir toutes sommes dues à ce sujet.

Passer et renouveler toutes polices et tous avenants avec toutes compagnies d'assurances et sociétés d'eaux, de gaz ou d'électricité, pour l'assurance contre l'incendie et contre les accidents ou autres risques et les fournitures nécessaires aux immeubles du constituant.

Résilier toutes polices existantes, requérir toutes expertises ou y assister, régler toutes indemnités de sinistré en cas d'incendie ou autres, en recevoir le montant.

Faire le dépôt à toutes banques ou caisses publiques ou particulières de toutes sommes, valeurs et titres de quelque nature qu'ils soient, titrer, acquitter et endosser tous chèques, émettre tous mandats de virements, toucher toutes avances sur dépôts d'effets publics, actions, obligations, ou autres valeurs quelconques ; consentir tous engagements envers la Banque de France ou autres Etablissements, constituer tous nantissements, retirer toutes valeurs déposées en garantie de toutes avances, recevoir tous dividendes et arrérages échus et à échoir sur lesdites valeurs, les transférer et aliéner, opérer le retrait de toutes sommes, valeurs et titres déposés actuellement ou qui le seront plus tard, donner toutes décharges y relatives, payer tous droits de garde ; faire toutes déclarations de perte et garantir les tiers contre tous recours.

Faire fonctionner tous comptes ouverts au nom du constituant dans tous centres de chèques postaux, toutes banques ou établissements de crédit.

Représenter le constituant dans toutes Assemblées, émettre tous votes, signer tous procès-verbaux.

Entendre, débattre, clore et arrêter tous comptes avec tous créanciers, débiteurs et dépositaires, en fixer les reliquats, les payer ou recevoir.



Retirer de toutes caisses publiques ou autres, de la Caisse des Dépôts et Consignations, titres, valeurs et sommes qui y seraient déposés.

Retirer de tous bureaux de poste, de tous roulages, messageries et autres entreprises ou administrations, tous paquets et lettres recommandées chargées ou non chargées ; en donner décharge, encaisser tous mandats, les acquitter.

Constituer toutes associations syndicales, y représenter le constituant ; dresser tous cahiers de charges, règlement de copropriété, états descriptifs de division, actes rectificatifs ou modificatifs, établir et conclure tous traités de cours communes.

Acquérir tous immeubles, soit par adjudication, soit à l'amiable, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable.

Signer tous compromis, et ce à titre de marchand de biens.

Porter toutes enchères ou les faire porter par un mandataire, lui conférer les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Payer le prix comptant ou obliger le constituant à le payer avec tous intérêts aux époques et de la manière qui seront convenues ; fixer l'époque d'entrée en jouissance ; obliger le constituant à l'exécution de toutes les charges qui seront stipulées notamment celles résultant du règlement de copropriété sus-énoncé ; exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge ; signer tous contrats de vente.

Faire opérer toutes publications, purges, dénunciations, notifications et offres de paiement, provoquer tous ordres, y produire, payer le prix d'acquisition avec tous accessoires, soit aux vendeurs, soit aux créanciers délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations, former toutes demandes en mainlevée, exercer toutes actions en garantie ou autres, constituer tous avoués ; faire toutes déclarations et réquisitions, faire toutes affirmations concernant la sincérité du prix ; élire domicile.

Vendre tout ou partie des immeubles appartenant actuellement au constituant en totalité ou en partie, consentir ces ventes aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera ; faire tous échanges, obliger le constituant à toutes garanties mêmes solidaires et à toutes justifications.

Faire toutes déclarations d'état-civil et autres ; recevoir tous prix de vente et soultes et en donner quittance, consentir tous désistements de privilège, d'action résolutoire et d'autres droits réels, même sans paiement, consentir à ce sujet toutes décharges au notaire rédacteur.

En cas de difficulté quelconques ou à défaut de paiement, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître devant tous tribunaux d'instance, traiter, transiger, compromettre, sinon assigner et défendre devant tous tribunaux et cours compétents, constituer tous avoués et défenseurs.

48

Société anonyme au capital de 100.000 Frs.
Siège social : 26 Rue Feydeau - 75002 - PARIS

PROCES-VERBAL
DE LA REUNION DU PREMIER CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 15 JANVIER 1932

1'an mil neuf cent soixante dix-sept et le

Sont présents :

Les conditions de quorum exigées par la loi et par les statuts sont réalisées, le Conseil d'Administration délibère valablement.

La séance est ouverte par en qualité de
porteur du plus grand nombre de pures

Le Président rappelle l'ordre du jour, qui comprend :

- Désignation du Président-Directeur Général ;
- Désignation éventuelle d'un Directeur Général ;
- Délégation de pouvoirs ;
- Rémunération des dirigeants de la Société.

Le président de séance prie, en conséquence, les administrateurs de désigner un Président du Conseil d'Administration, à l'effet d'être la direction générale de la société.

Le Conseil d'Administration décide de désigner :

S-A © AVOVENTES.FR, comme Président-Directeur, pour
de son mandat d'administrateur, soit jusqu'après l'Assemblée Générale
Annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes et résultats de
exercice, qui sera tenue en 1980, pour l'exercice 1979.

revient le Conseil de la confiance. Il lui a témoigné et déclare accepter les fonctions qui lui sont proposées.

Après avoir assuré l'Assemblée qui l'a désigné qu'il ne réunit plus de huit mandats d'administrateur, il ajoute qu'il n'occupe pas de ces mandats de Président de Conseil d'Administration, en dehors de celui qu'il vient d'accepter.

M. J. préside alors la réunion, en qualité de Président de la Société non administrateur, assure les fonctions de secrétaire.

... / ...

500

es révoquer et remplacer, obtenir tous jugements et arrêts ; les faire mettre à exécution par toutes les voies et moyens de droit ou s'en désister, interjeter appel et s'en désister ; poursuivre toutes saisies mobilières et immobilières jusqu'à leur entière exécution, conférer tous pouvoirs spéciaux à cet effet ; requérir tous inscriptions, produire à tous ordres et contributions, affirmer tous serments, retirer tous mandements de collocation, en toucher le montant.

De toutes sommes reçues et payées, donner et exiger toutes quittances et décharges, consentir mention et subrogation, avec ou sans garantie, ainsi que tous désistements, rajeunissements et radiations avec ou sans constatation de paiement, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner et retirer décharge.

Il est expressément stipulé que tous les pouvoirs d'administration et de disposition ci-dessus donnés s'appliqueront également à tous les immeubles, appartenant au constituant et à tous ceux qui pourront par la suite lui appartenir en propre.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE.-

Établi sur quatre pages numérotées de 1 à 4, au timbres de cinq francs, chacune.

Après lecture des présentes par

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Et le présent acte a été signé par Me Paul CHARDON, sus-nommé.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-NEUF.

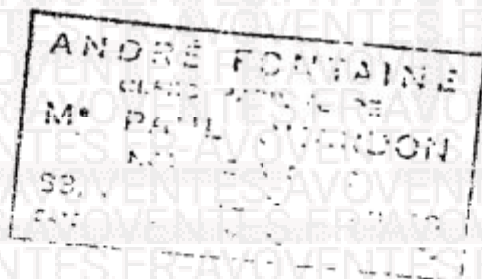
Le vingt sept mars

(suivent les signatures)

En marge se trouve la mention suivante :

Droits d'enregistrement sur état : cent francs

== POUR EXPEDITION ==
certifiée conforme à la minute
délivrée sur quatre pages sans
renvoi ni mot nul.



Chard

Le Conseil, après avoir pris note de la déclaration du Président-Directeur Général, lui délègue, en conséquence, afin qu'il puisse assurer la direction de la société, la totalité des pouvoirs dont il dispose, notamment ceux indiqués ci-après :

- passer tous traités, ventes et achats, y compris les échanges, pour ou sur des marchandises, sur tout matériel fixe et mobile ; acquérir, exploiter ou céder tous procédés, marques ou brevets ;

- Débattre et arrêter tous comptes ; exposer toutes dépenses, payer toutes sommes dues ou à devoir ; créer, accepter, acquitter, négocier tous effets de commerce, chèques ou varrants ; donner tous endos et avals ; toucher toutes sommes dues à la société, en donner quittance ;

- Ouvrir et faire fonctionner, au nom de la société, tous comptes dans tous établissements de crédit et maisons de banque, ainsi que dans tous bureaux de poste, prendre des coffres en location ;

- Contracter et résilier tous contrats d'assurances ; arrêter, accepter ou refuser toutes indemnités ;

- Suivre toutes actions judiciaires, tant en défendant qu'en demandant ; représenter la société à toute faillite ; consentir tous désistements, acquiescements et main-levées.

- Nommer et révoquer les agents et employés, fixer leur traitement, salaire fixe ou proportionnel et déterminer leurs attributions ;

Dresser l'inventaire annuel, les comptes du Bilan et de Pertes et Profits, évaluer les divers éléments de l'actif, constater les dépréciations, amortissements et réévaluations, constituer toutes provisions.

- Exécuter, d'une manière générale, toutes décisions de l'Assemblée Générale.

Plus généralement, effectuer tous actes jugés nécessaires ou favorables à la réalisation de l'objet social, notamment par la création de toutes succursales ou agences à l'intérieur du pays ou à l'étranger ; par la participation au capital de toute société ; par toute convention de participation ou d'exploitation de fonds ou établissements susceptibles de servir l'intérêt social.

Toutefois, il ne peut contracter d'emprunts à long ou moyen terme, ni des avances des établissements bancaires ou en compte courant, acquérir, vendre ou louer tous terrains ou fonds de commerce, édifier toutes constructions, conférer d'hypothèques ou de garanties sur les biens sociaux, sans que cette autorisation ne soit expressément par le Conseil d'Administration.

Il ne peut non plus, même avec l'accord du Conseil, consentir un prêt ou un découvert à l'un des administrateurs, ni se porter caution pour les engagements personnels de ces derniers, sauf, dans le cas de personnes morales, justification de sa décision.

Sous les réserves ci-dessus, les pouvoirs présentement conférés sont énonciatifs, lesquels sont ceux du gérant le plus autorisé d'une société en nom collectif.

Sous les réserves ci-dessus, les pouvoirs présentement conférés sont énonciatifs et non limitatifs, lesquels sont ceux du gérant le plus autorisé d'une société en nom collectif.

En conséquence, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

Sur les Assurances fournies par le Président, le Conseil décide de lui adjointre pour assister un autre administrateur, à égalité de droits, Général.

(2008 & 11) 050 JOR

En conséquence, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

29

DEUXIEME RESOLUTION

Le S^r J. BELLIER est désigné par le Président du Conseil d'Administration de la Société, pour la durée de son mandat d'administrateur, les pouvoirs prévus à l'article 21 des statuts, notamment ceux prévus à l'article 21 des statuts.

Elle est autorisée à déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie de ses pouvoirs, à toute personne qu'elle jugera utile, et pour la durée qu'elle verra bon.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Les conditions de réélection du Président-Directeur Général sont fixées par une délibération ultérieure du Conseil.

En outre, les frais de déplacement et de représentation exposés par le Président ou par tout administrateur chargé de missions pour la Société, seront remboursés, soit sous forme forfaitaire, soit sur présentation d'une note régulière.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Tout pouvoir est conféré au porteur de l'un des exemplaires ou d'une copie du présent, pour effectuer toutes les formalités de régularisation qui s'imposent.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé les présent procès-verbal qui a été porté au Registre des Délibérations du Conseil d'Administration.

Copie certifiée conforme

Le 29 mars 1979

VERDOLLE SA.
Siège social : 310 801 626 (77 B 608)
75002 PARIS

la présente copie délivrée sous forme photocopique en application du décret du 26 novembre 1971.

Le soussigné **Albert PARA**, Notaire à **SAINT-TROPEZ**, certifie que la présente copie contenue en soixante pages exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication ne contient ni renvoi ni mot nul.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée au paragraphe correspondant lui a été régulièrement justifiée.

Pour la société **VERDOLLE SA.** au vu de son R.C. PARIS B 310 801 626 (77 B 608) **SAINT TROPEZ**, le 29 mai 1979



[Signature]