

1

2005 U N° 136 → annulé

Date : 10/02/2005

2005 D N° 3396
EDDI

Date : 14/02/2005

Volume : 2005 P-N° 1942

B490

75,00 EUR

(pour l'établissement d'ex

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaires : 45,00 EUR VCL

Droits : 75,00 EUR

TAXES :

SALAIRES :

TOTAL

NATURE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE
SNC LES ALBERES

DATE : 18 Décembre 2004

REFERENCE : FRP/XC



L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le DIX HUIT DECEMBRE

PARDEVANT Maître François-Régis PUJOL, Notaire, Membre de la
Société Civile Professionnelle "Patrick POSTILLON, Max OUAKNINE
Carol DOMENGE, François Régis PUJOL, Denis THURET, Corinne ALPINI,
Franco BUCCERI et Xavier CAPLERS " titulaire d'un Office Notarial
sis à NICE (Alpes Maritimes), le Parnasse, 27 rue Rossini,
soussigné,

A COMPARU

AVOVENTES

AVOVENTES

Préalablement, il est exposé ce qui suit :

E X P O S E

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Régis PUJOL Notaire à NICE, soussigné, le 14 décembre 2004 en cours de publication au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN,

La SNC LES ALBERES a acquis de :

La société dénommée "MUTUELLE DU TRESOR" société mutualiste ayant son siège social à PARIS 10ème 8 rue Léon Jouhaux inscrite au Registre National des Mutuelles sous le n°778 147 132.

Un ensemble immobilier complexe et hétérogène comprenant d'importants bâtiments et des parcelles de terrain de nature diverse sis à ARGELES SUR MER (Pyrénées Orientales) Chemin de Nequebous lieuxdits "La Gavarre" et "Roure del Pastouret" cadastré section AR numéros, savoir :

- 389 pour 7 ha 76 a 45 ca
- 108 pour 93 a 90 ca
- 327 pour 8 a 24 ca
- 329 pour 9 a 20 ca
- 388 pour 8 a 25 ca

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Régis PUJOL Notaire à NICE, soussigné, le 14 décembre 2004 en cours de publication au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN,

La SNC LES ALBERES a acquis de :

La société dénommée "MUTESOR" société civile au capital de 7.625 euros ayant son siège social à PARIS 10ème 8 rue Léon Jouhaux identifiée sous le n°SIREN 349 233 882 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

599

7

h

Un terrain sis à ARGELES SUR MER (Pyrénées Orientales) Chemin de Neguebous lieuxdits "La Gavarre" et "Roure del Pastouret" cadastré section AR numéros, savoir :

- 412 pour 2 ha 10 a 30 ca
- 414 pour 1 ha 16 a 16 ca

3°) En vue de la vente par fraction de l'ensemble immobilier il a été procédé à l'établissement par acte sous seing privé, d'un ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION HORIZONTAL et CAHIER DES CHARGES, DES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EQUILAND et DE TROIS MODIFICATIFS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE relatif à l'ensemble immobilier sus désigné.

CECI EXPOSE, le comparant ès-qualités, agissant au nom de la SNC LES ALBERES, a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, prévues par le Décret Numéro 55-22 du 4 janvier 1955 :

1°- Un original d'un acte sous seing privé en date à NICE du 18 décembre 2004 contenant état descriptif de division horizontal en 23 lots numéros 1 à 23 et cahier des charges de l'ensemble immobilier sus désigné,

2°- Un original d'un acte sous seing privé en date à NICE du 18 décembre 2004 contenant statuts de l'association syndicale de l'ensemble immobilier sus désigné,

3°- Un original d'un acte sous seing privé en date à NICE du 18 décembre 2004 contenant modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété s'appliquant aux lots issus de la division du lot n°12 et formant la copropriété "LES OLIVIERS"

4°- Un original d'un acte sous seing privé en date à NICE du 18 décembre 2004 contenant modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété s'appliquant aux lots issus de la division du lot n°10 et formant la copropriété "LES ARBOUSIERS"

5°- Un original d'un acte sous seing privé en date à NICE du 18 décembre 2004 contenant modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété s'appliquant aux lots issus de la division du lot n°6 et formant la copropriété "LES PINS d' ALEP"

6°- Les plans de divisions.

7°- L'original d'une procuration sous seing privé donnée par

AVOVENTES

au

profit de tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et au profit de tout clerc de Maître Philippe JOURDENEAUD Notaire à MARSEILLE 8 rue Papère en date du 18 décembre 2004 à l'effet de procéder à tous dépôts de pièces relatif à l'ensemble immobilier dont s'agit, de faire établir tout état descriptif de division-règlement de copropriété et tout modificatif et signer les actes de vente de l'ensemble immobilier sus-désigné.

7 R

Cet acte ne contenant ni renvoi, ni mot nul et ces plans sont demeurés ci-annexés après mention, après avoir été revêtus de la mention d'usage par le notaire soussigné,

AVOVENTES es-qualités voulant et entendant que par les présentes cet acte produise tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi originairement en la forme notariée.

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURE

Le soussigné, **AVOVENTES** reconnaît expressément que la signature apposée sur les actes sous seing privé du 18 décembre 2004 annexés aux présentes émane bien de lui-même.

DECLARATIONS GENERALES

Le représentant de la SNC LES ALBERES déclare, en ce qui concerne les sociétés qu'il représente :

- Qu'elles sont des Sociétés françaises ayant leur siège social en France,
- Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité, et ne se trouvent dans aucun des cas de dissolution anticipée prévus par les articles 1844-7 et 1846-1 du Code Civil,
- Que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions,
- Que les sociétés ne sont pas actuellement en faillite, règlement judiciaire, ou liquidation de biens, déconfiture ou cessation de paiement.
- Qu'elles ne sont pas susceptibles d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la mise sous séquestre de ses biens.
- et enfin que l'individualisation de l'ensemble immobilier est conforme aux règles de publicité foncière.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire à la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

DONT ACTE EN CINQ PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

j h

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,
En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte
comprenant :

- pages.....vingt
- renvois.....aucun
- mots nuls.....aucun
- lignes nulles.....aucun
- chiffres nuls.....aucun
- blancs bâtonnés.....aucun

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by a circular mark with a diagonal line through it, possibly indicating a stamp or a correction.

LES ALBERES**Ensemble Immobilier dénommé "LES ALBERES"****ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET CAHIER DES CHARGES****LE SOUSSIGNE**

AVOVENTES

AVOVENTES

EXPOSE**ORGANISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le caractère hétérogène de la propriété, laquelle outre des aménagements et des services communs comporte des parcelles bâties faisant l'objet de droits de propriété privés, lui confère le caractère "d'ensemble immobilier" au sens de l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965.

En conséquence, la société a, selon l'option ouverte par ledit texte, défini par les présentes les conventions devant régir cet ensemble

2

immobilier et placé celui-ci sous le régime de l'Association Syndicale régie par l'Ordonnance N° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Ceci exposé, la société "LES ALBERES", susnommée, a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division horizontal et le cahier des charges s'appliquant audit ensemble immobilier.

TITRE I

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

"LES ALBERES"

1°/ DESIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIERE

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est édifié sur un ensemble de parcelles situées sur la commune d'ARGELES-SUR-MER (Pyrénées Orientales) et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

Il est ici expressément stipulé que le périmètre de l'Association pourra être étendu à des terrains voisins, sur demande de leurs propriétaires.

2°/ DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "LES ALBERES"

L'ensemble immobilier, objet des présentes, comprend diverses constructions et aménagements à usage privatif et à usage commun, savoir:

Bâtiments et aménagements à usage privatif:

- Un bâtiment à usage de loge;
- Un bâtiment à usage d'accueil;
- Trois bâtiments à usage de maison de fonction;
- Un hôtel comprenant 49 chambres avec locaux de service;
- Un restaurant – économat – salons;
- Un bâtiment Balnéothérapie;
- Une salle dénommée "Marescaux";

- Une salle dénommée "Canigou";
- Un bâtiment dénommé "Réserve";
- Un groupe d'habitation dénommé "Les Oliviers" comprenant 18 gîtes,
- Un ensemble de cinq groupes d'habitation dénommés, respectivement "Les Mimosas", "Les Eucalyptus", "Les Mûriers", "Les Pins d'Alep" et "Les chênes Verts" comprenant 76 gîtes;
- Un groupe d'habitation de 33 villas;
- Un terrain aménagé et équipé pour le stationnement de caravanes et mobil-homes;
- Une installation de mini-golf avec 4 bâtiments dénommés respectivement "Le Massane", "Animation", "Laverie" et "Réserve";
- Un terrain de football;
- Des courts de tennis;
- Des parkings extérieurs à usage privatif.
- Le groupe électrogène avec sa cuve à fuel.
- Le local atelier, la réserve et les garages attenant.

Lesdits bâtiments et aménagements forment les lots N° 1 à 13 et 15 à 21 et 23, lesdits lots étant désignés dans l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier établi ci-après.

Installations et éléments à usage commun comprenant:

Constituent des installations et de éléments à usage commun:

a) Le lot N° 14 comprenant:

Une piscine avec ses équipements formant le Lot N° 14.

b) Le lot N° 22 comprenant:

- Les voies de desserte, les chaussées, les chemins piétonniers, les trottoirs avec tous les équipements et accessoires y afférents tel l'éclairage public;
- Les parkings à usage commun;
- Les réseaux divers, notamment les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'assainissement qui ne sont pas la propriété des services de distribution jusqu'à et non compris les raccordements propres aux bâtiments objet de droits privatifs.

Etant ici précisé que la gestion desdites installations et équipements à usage commun sera assurée par l'ASL qui pourra en devenir ultérieurement propriétaire.

Lesdits lots étant désignés dans l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier établi ci-après.

fr

3°/ ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier, objet des présentes, appartient à la société "LES ALBERES", sus dénommée, pour en avoir fait l'acquisition,

A/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 108, 327, 329, 388 et 389

De la Société dénommée **MUTUELLE DU TRESOR**, Société Mutualiste, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, inscrite au Registre national des mutuelles sous le numéro 778 147 132.

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé, Le Parnasse, 27, rue Rossini à NICE (Alpes-Maritimes).

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes

ORIGINE ANTERIEURE

Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire susnommé, il a été stipulé au paragraphe "Origine de Propriété" ce qui littéralement retranscrit, savoir:

ORIGINE DE PROPRIETE

- PROPRIETE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AR N° 388 et 389 (ANCIENNEMENT CADASTREE SECTION AR N° 331 provenant de la réunion de parcelles cadastrées Section AR N°40 à 42, 44 à 47, 72 à 76) :

Lesdits BIENS appartiennent au VENDEUR pour les avoir acquis avec d'autres biens de :

AVOVENTES

R

000010

*Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de
621.500,00 Francs.*

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

*Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier
Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 16 février 1979,
volume 3398, numéro 19.*

AVOVENTES

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

*Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier
Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 16 février 1979,
volume 3398, numéro 20.*

AVOVENTES

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

*Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier
Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 25 janvier 1980,
volume 4079, numéro 10.*

AVOVENTES

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

8

000011

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 avril 1980, volume 4301, numéro 6.

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu le 3 avril 1980 par Maître Denis CANET, notaire à COLLIOURE (66190) avec la participation de Maître Jean CASTANY, notaire à CERET (66400)..

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 90.000,00 Francs.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 24 avril 1980, volume 4301, numéro 6.

AVOVENTES

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 18 juillet 1980, volume 4487, numéro 6.

7/ la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural du LANGUEDOC ROUSSILLON (SAFER), Société Anonyme, au capital de 6.000.000,00 de Francs, dont le siège social est à LATTES (34970), Domaine de Maurin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 62 B 57.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 60.000,00 Francs.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

2

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 11 août 1980, volume 4528, numéro 7.

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu le 11 mai 1983 par Maître Jean CASTANY, notaire à CERET (66400)..

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 61.740,00 Francs.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 19 mai 1983, volume 6632, numéro 6.

- PROPRIETE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AR N°108 :

Lesdits BIENS appartiennent au VENDEUR pour les avoir acquis avec d'autres biens de :

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu le 21 décembre 1981 par Maître Louis RIBES, notaire à ARGELES SUR MER (66700).

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 131.460,00 Francs.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 23 février 1982, volume 5765, numéro 1^{er}.

- PROPRIETE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AR N°327 ET 329 :

Lesdits BIENS appartiennent au VENDEUR pour les avoir acquis

AVOVENTES

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 19 mai 1983, volume 6632, numéro 6.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, les parties dispensent le Notaire Soussigné de la rapporter aux présentes déclarant vouloir se référer à une note demeurée ci-annexée après mention.

B/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 412 et 414

De la Société dénommée "**MUTESOR**", société civile au capital de 7.625 euros, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, identifiée sous le numéro 349.233.882 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire susnommé.

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes

ORIGINE ANTERIEURE

Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire susnommé, il a été stipulé au paragraphe "Origine de Propriété" ce qui littéralement retranscrit, savoir:

Ledit BIEN appartient à la Société Venderesse par suite de deux acquisitions qu'elle en a faite savoir :

En ce qui concerne la parcelle AR 412 qui dépendaient d'une propriété de plus grande importance alors cadastrée section AR N°43

AVOVENTES

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE SEPT CENTS (160 071,47 EUR) SOIT 1.050.000 FRANCS.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 22 janvier 1991, volume 1991P, numéro 749.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Etant ici précisé qu'en suite d'une cession à la Commune d'ARGELES SUR MER, intervenue aux termes d'un acte reçu par ledit Me RIBES, le 11 mars 2002, dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 3 mai 2002, volume 2002P numéro 6242 la parcelle cadastrée alors AR 43 a été divisée en deux parcelles dont la parcelle AR 412.

En ce qui concerne la parcelle 415 qui dépendait d'une propriété de plus grande importance alors cadastrée section AR N°347 puis AR 372

AVOVENTES

Ci-dessus plus amplement nommé,
Suivant acte reçu par Maître Louis RIBES, Notaire à ARGELES SUR MER, le 30 avril 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT DIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET SEIZE CENTS (90968,16 EUR) SOIT 596.712 FRANCS.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

R

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 2 juin 1992, volume 1992P, numéro 5289.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Etant ici précisé qu'en suite d'une cession pour cause d'utilité publique au profit de l'Etat Français, intervenue aux termes d'un acte administratif en date du 8 décembre 1993 publié le 20 décembre 1993, volume 1993P numéro 12300, la parcelle AR 373 a été cédée à l'Etat Français,

Et la parcelle AR 372, restant alors la propriété de la SCI MUTUESOR a été divisée en deux nouvelles parcelles 414 et 415, celle ci (415) faisant l'objet d'une cession à la Commune d'ARGELES SUR MER, aux termes d'un acte reçu par ledit Me RIBES, le 11 mars 2002, dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 3 mai 2002, volume 2002P numéro 6242.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété trentenaire est établie sur une note demeurée ci-annexée après mention.

PLANS

Plan de division de l'ensemble immobilier "Les Albères".

TITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, l'ensemble immobilier, ci-dessus désigné, fait l'objet de 23 lots portant les numéros 1 à 23.

La désignation desdits lots est établie ci-après:

DESIGNATION

LOT N° 1

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 1" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Accueil" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 2

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 2" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Maison de fonction" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 3

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 3" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Maison de fonction" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 4

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 4" sur le plan de division ci annexé,

La propriété parkings aménagés sur cette partie de terrain avec leurs équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 5

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 5" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment à usage de réserve édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 6

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 6" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des six groupes d'habitation dénommés "Les Mimosas", "Les Eucalyptus", "Les Mûriers", "Les Pins d'Alep" et "Les Chênes Verts" élevés sur un ou deux niveaux, édifiés sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 7

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 7" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Salle Canigou" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 8

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 8" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Maison de fonction" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 9

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 9" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des aménagements et équipements édifiés sur cette partie de terrain pour un usage de terrain de football,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 10

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 10" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des 33 villas accolées édifiées sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 11

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 11" sur le plan de division ci annexé,

La propriété de 4 bâtiments dénommés respectivement "Le Massane", "Animation", "Réserve" et "Laverie" édifiés sur cette partie de terrain avec les équipements et aménagements à usage de mini-golf,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 12

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 12" sur le plan de division ci annexé,

La propriété de 6 groupes de bâtiments comprenant 18 logements édifiés sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 13

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 13" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des bâtiments à usage de sanitaires, des voies, réseaux, équipements et aménagements édifiés sur cette partie de terrain et destinés au stationnement de Mobil-Homes et caravanes

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 14

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 14" sur le plan de division ci annexé,

La propriété de la piscine avec ses aménagements et équipements édifiés sur cette partie de terrain,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 15

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 15" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Balnéothérapie" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 16

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 16" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Salle Marescaux" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 17

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 17" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Restaurant – Economat – Salons" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 18

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 18" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Hôtel" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 19

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 19" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Atelier" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements, garages,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 20

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain d'une surface approximative de 27 m² figurant sous la dénomination "Lot 20" sur le plan de division ci annexé,

La propriété du bâtiment dénommé "Loge" édifié sur cette partie de terrain,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 21

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 21" sur le plan de division ci annexé,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires

000020

LOT N° 22

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 22" sur le plan de division ci annexé,

La propriété:

- Des voies de desserte, les chaussées, les chemins piétonniers, les trottoirs avec tous les équipements et accessoires y afférents tel l'éclairage public;
- Des parkings à usage commun;
- Des réseaux divers, notamment les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'assainissement qui ne sont pas la propriété des services de distribution jusqu'à et non compris les raccordements propres aux bâtiments objet de droits privatifs;

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.

LOT N° 23

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 23" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des aménagements et équipements édifiés sur cette partie de terrain pour un usage de terrains de tennis,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.



R

TABLEAU RECAPITULATIF

000021

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après.

N° de Lot	Nature du lot	Quote-part de propriété Indivise
1	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 1" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Accueil" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans quote-part
2	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 2" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Maison de fonction" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
3	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 3" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Maison de fonction" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
4	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 4" sur le plan de division ci annexé, La propriété parkings aménagés sur cette partie de terrain avec leurs équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
5	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 5" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment à usage de réserve édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
6	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 6" sur le plan de division ci annexé, La propriété des six groupes d'habitation dénommés "Les Mimosas", "Les Eucalyptus", "Les Mûriers", "Les Pins d'Alep" et "Les Chênes Verts" élevés sur un ou deux niveaux, édifiés sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements et parkings extérieurs, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part

84

N° de Lot	Nature du lot	Quote-part de propriété Indivise
7	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 7" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Salle Canigou" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
8	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 8" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Maison de fonction" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
9	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 9" sur le plan de division ci annexé, La propriété des aménagements et équipements édifiés sur cette partie de terrain pour un usage de terrain de football, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
10	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 10" sur le plan de division ci annexé, La propriété des 33 villas accolées édifiées sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
11	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 11" sur le plan de division ci annexé, La propriété de 4 bâtiments dénommés respectivement "Le Massane", "Animation", "Réserve" et "Laverie" édifiés sur cette partie de terrain avec les équipements et aménagements à usage de mini-golf, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
12	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 12" sur le plan de division ci annexé, La propriété de 6 groupes de bâtiments comprenant 18 logements édifiés sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part

N° de Lot	Nature du lot	Quote-part de propriété indivise
13	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 13" sur le plan de division ci annexé, La propriété des bâtiments à usage de sanitaires, des voles, réseaux, équipements et aménagements édifiés sur cette partie de terrain et destinés au stationnement de Mobil-Homes et caravanes Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
14	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 14" sur le plan de division ci annexé, La propriété de la piscine avec ses aménagements et équipements édifiés sur cette partie de terrain, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
15	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 15" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Balnéothérapie" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
16	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 16" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Salle Marescaux" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
17	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 17" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Restaurant - Economat - Salons" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements et aménagements, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part
18	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 18" sur le plan de division ci annexé, La propriété du bâtiment dénommé "Hôtel" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements et parkings extérieurs, Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans Quote-part

N° de Lot	Nature du lot	Quote-part de propriété Indivise
19	<p>Ce lot comporte:</p> <p>La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 19" sur le plan de division ci annexé,</p> <p>La propriété du bâtiment dénommé "Atelier" édifié sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements, garages,</p> <p>Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.</p>	<p>Sans Quote-part</p>
20	<p>Ce lot comporte:</p> <p>La propriété de la partie de terrain d'une surface approximative de 27 m² figurant sous la dénomination "Lot 20" sur le plan de division ci annexé,</p> <p>La propriété du bâtiment dénommé "Loge" édifié sur cette partie de terrain,</p> <p>Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.</p>	<p>Sans Quote-part</p>
21	<p>Ce lot comporte:</p> <p>La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 21" sur le plan de division ci annexé,</p> <p>Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.</p>	<p>Sans Quote-part</p>
22	<p>Ce lot comporte:</p> <p>La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 22" sur le plan de division ci annexé,</p> <p>La propriété:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des voies de desserte, les chaussées, les chemins piétonniers, les trottoirs avec tous les équipements et accessoires y afférents tel l'éclairage public; - Des parkings à usage commun; - Des réseaux divers, notamment les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'assainissement qui ne sont pas la propriété des services de distribution jusqu'à et non compris les raccordements propres aux bâtiments objet de droits privés; <p>Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.</p>	<p>Sans Quote-part</p>
23	<p>Ce lot comporte:</p> <p>La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 23" sur le plan de division ci annexé,</p> <p>La propriété des aménagements et équipements édifiés sur cette partie de terrain pour un usage de terrains de tennis,</p> <p>Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.</p>	<p>Sans Quote-part</p>

CAHIER DES CHARGES

ET

OBLIGATIONS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE 1 - PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les propriétaires de l'ensemble immobilier seront constitués en une association syndicale ayant pour objet la gestion et l'entretien et éventuellement l'appropriation des éléments d'équipement d'intérêt commun, la conservation, l'amélioration, la surveillance générale de l'ensemble immobilier, d'une façon générale la réalisation de tous travaux d'intérêt commun à l'ensemble immobilier.

A cet effet les éléments d'équipement commun à tous les propriétaires seront mis à la disposition de l'association qui en aura la jouissance et la possession et disposera à leur égard des pouvoirs les plus étendus d'administration.

Les dépenses correspondantes seront réparties dans les proportions établies ci-après au Chapitre 4.

Chaque propriétaire d'un lot pourra, si les caractéristiques du lot le permettent, le subdiviser et placer les lots issus de la subdivision sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régie par la Loi du 10 Juillet 1965.

Il sera en conséquence établi un règlement de copropriété s'appliquant au lot ainsi divisé.

CHAPITRE 2 - DEFINITION DES DIFFERENTES PARTIES

1°/ Lots N° 1 à 13, 15 à 21 et 23

Constituent des parties affectées à l'usage de chacun desdits lots :

- La propriété de la partie de terrain comprise dans chacun des lots;
- La propriété du ou des bâtiments édifiés ou à édifier sur ces parties de terrain avec leurs équipements et aménagements.

2°/ Lots N° 14 et 22 à usage commun des propriétaires de l'ensemble immobilier

Les lots N° 14 et 22 sont à l'usage commun des propriétaires de l'ensemble immobilier eux, lesdits lots comprennent, savoir:

B

A/ Le Lot N° 14

- La propriété de la partie de terrain comprise dans le lot;
- La propriété de la piscine avec tous les aménagements et équipements y relatifs édifiés sur la partie dudit terrain.

B/ Le Lot N° 22

- Les voies de desserte, les chaussées, les chemins piétonniers, les trottoirs avec tous les équipements et accessoires y afférents tel l'éclairage public;
- Les parkings à usage commun;
- Les réseaux divers, notamment les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'assainissement qui ne sont pas la propriété des services de distribution jusqu'à et non compris les raccordements propres aux bâtiments objet de droits privés;

CHAPITRE 3 – CONDITIONS D'USAGE DES DIFFERENTES PARTIES**1°/ Usage des parties faisant l'objet d'un droit de propriété divisé à l'exception des lots N° 14 et 22**

Chaque propriétaire aura le droit d'user librement des parties de l'ensemble immobilier sur lesquelles il possède un droit privé ou particulier, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire pourra affecter son lot à un usage d'habitation, commercial ou professionnel qui lui conviendra.

L'ensemble immobilier, ou partie de celui-ci, pourra être affecté à tous usages et notamment de:

- Résidence meublée ou non avec services ou non,
- Résidence à hébergement touristique meublée ou non avec services ou non,
- Résidence meublée ou non avec services para-hôteliers ou non,
- Résidence Hôtelière,
- Hôtel,
- Habitation,
- Commercial,
- Bureau,
- Parkings,
- D'activités de loisirs et/ou sportifs

Il est ici expressément stipulé que les éléments d'équipements communs tel que par exemple les locaux transformateurs s'ils sont à l'usage de l'ensemble des lots composant l'ensemble immobilier ou de certains d'entre eux et bien que situés sur l'assiette desdits lots seront gérés par l'ASL.



2°/ Conditions d'usage du lot N° 14 et 22

Les lots N° 14 et 22 sont destinés à l'usage commun des autres lots composant l'ensemble immobilier.

Les propriétaires des lots 14 et 22 devront laisser, les propriétaires des autres lots composant l'ensemble immobilier, user de ceux-ci conformément à leur destination.

En particulier, le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ; chaque propriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs et préposés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, l'administrateur de l'association est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par ledit administrateur au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

L'usage de la piscine et de ses aménagements respectifs est exclusivement réservé aux propriétaires ou occupants de logements.

Les utilisateurs de la piscine agiront à leurs risques et périls.

Ils devront respecter la réglementation concernant les horaires et les modalités d'utilisation complémentaires qui pourrait être établie l'ASL.

Ils devront effectuer les opérations de déshabillage et de rhabillage dans leurs appartements ou dans ceux des personnes les ayant invités.

Une tenue de bain décente sera exigée.

Il sera notamment interdit:

- de causer des dégradations aux installations de la piscine;
- de jeter dans la piscine des débris quelconques;
- de pratiquer des jeux violents, bousculades pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité de la piscine;

L'accès à la piscine est interdit à un mineur de moins de 10 ans, s'il n'est pas accompagné d'une personne adulte chargée plus spécialement de le surveiller.



Les propriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes à tous les propriétaires, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres propriétaires.

Les propriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque propriétaire 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.

CHAPITRE 4 - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les charges de conservation, d'entretien et d'administration, voire de renouvellement des équipements communs incombent aux propriétaires.

L'Association Syndicale assume ces charges et les répartit entre les propriétaires.

Ces charges comprennent:

- les frais de fonctionnement et de l'administration de L'Association Syndicale des propriétaires de l'ensemble immobilier;
- l'assurance des risques d'accidents causés aux tiers par les parties communes et tous autres risques garantis;
- les frais d'entretien, de conservation, voire de renouvellement des équipements communs à tous les propriétaires énumérés ci-dessus.
- les frais d'entretien, de conservation, voire de renouvellement des équipements communs à tous les propriétaires énumérés ci-dessus.

Les charges ci-dessus énumérées seront réparties entre les lots N° 1 à 13, 15 à 21 et 23 comme suit:

1°/ Pour l'ensemble des charges à l'exception de celles concernant la piscine:

Au prorata des surfaces de terrain et des surfaces utiles des constructions édifiées sur chacun des lots, à raison de:

- une part par fraction de 100 m² de surface de terrain;

- et une part par m² de surface utile des locaux construits, chaque parking étant considéré comme ayant une surface utile de 1 m².

Pour ledit calcul de charges, les surfaces construites autres que l'habitation ne seront comptées que pour **SOIXANTE POUR CENT** de celles-ci et les surfaces affectées au stationnement des mobil-home et caravanes pour **VINGT POUR CENT**.

En cas de division d'un lot du présent état descriptif de division en lots de copropriété, les parts de charges du lot ainsi divisé seront réparties entre les lots issus de la division au prorata des quotes-parts de propriété affectées à chacun desdits lots par le règlement de copropriété établi à l'occasion de cette division.

2°/ Pour les charges afférentes au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations de la piscine et de tous équipements, aménagements et accessoires y relatifs:

A raison d'une part par logements existant sur les lots concernés.

En cas d'extension du périmètre de l'ensemble immobilier à des fonds voisins, il sera établi, préalablement à l'adhésion desdits fonds, les modalités et le quantum de participation de ces fonds aux charges de l'ensemble immobilier et ce conformément aux critères ci-dessus.

Toute aggravation des charges communes du fait de l'un des propriétaires a pour effet d'obliger ce dernier payer de ses deniers l'excédent des charges correspondant.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

- Servitudes Imposée aux lots

En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque lot devra supporter le passage de celles qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des lots, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre des constructions.

Il devra également supporter le passage des ouvriers effectuant l'entretien ou la réparation desdites canalisations.

Le propriétaire du Lot 6 devra le libre passage aux autres propriétaires sur la partie de son terrain figurant au plan sous quadrillage bleu.

Le propriétaire du Lot 17 devra le libre passage aux autres propriétaires sur la partie de son terrain figurant au plan sous quadrillage bleu pour l'accès au lot piscine et au lot mini-golf.

Handwritten signature

Le propriétaire du Lot 18 devra le libre passage aux autres propriétaires sur la partie de son terrain figurant au plan sous quadrillage bleu pour l'accès aux lots 19 et 22.

Tous les frais relatifs aux servitudes sus énoncées seront compris dans les charges de l'ensemble immobilier et seront réparties conformément aux dispositions du "1°/ Pour l'ensemble des charges à l'exception de celles concernant la piscine" du "Chapitre 4 - Charges de l'ensemble immobilier".

- Obligation de contracter assurance

Les propriétaires de lots sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur lot.

- Impôts

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toute nature afférents aux immeubles dont ils sont propriétaires.

- Antennes

Chaque propriétaire de lot devra faire son affaire personnelle de l'installation d'antenne de réception de radio et télévision.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIFS

1 - Caractères des règles posées par le présent cahier des charges

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages-intérêts.

2 - Modifications du présent cahier des charges

Les règles posées par le présent cahier des charges peuvent être modifiées par voie de décision de l'assemblée générale de l'Association Syndicale prises par les propriétaires conformément aux dispositions contenues dans les statuts de l'association syndicale.



ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé "LES ALBERES"**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
PROPRIETAIRES****LE SOUSSIGNE**

Nombre
r Etat
tion
Fév. 1985

AVOVENTES

AVOVENTES

A établi ainsi qu'il suit les statuts d'une association syndicale qui sera dénommée " **ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES**".



CHAPITRE I - GENERALITES**ARTICLE 1^{er} - FORME**

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les décrets qui seront pris pour son application, et par les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre tous les titulaires d'un droit immobilier, propriétaires de terrains ou les propriétaires d'un lot d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE L'ASSOCIATION

Conformément à l'article 7, alinéa 2 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, la liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association syndicale est la suivante:

Sur la commune d'ARGELES SUR MER (Pyrénées Orientales)

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45ca
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance totale de:			12ha 22a 50ca

Il est ici expressément stipulé que le périmètre de l'Association pourra être étendu à des terrains voisins, sur demande de leurs propriétaires.

ARTICLE 3 - MEMBRES

1^{er}/ Est membre de l'association tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier visé en l'article 1^{er}, ou son représentant..

2^o/ L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation de tout ou partie des terrains ou de l'un des lots d'une copropriété de l'ensemble immobilier visés à l'article 1.

En cas de modification ou d'extension du périmètre de l'Association à des terrains voisins, tout propriétaire dépendant de cette modification ou extension sera membre de plein droit de ladite Association dans les mêmes conditions que ci-dessus.

La qualité de membre de l'Association étant attaché à ce droit de propriété sera également transmise avec lui et suivra ce droit, en quelques mains qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insérées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront inopposables à l'Association, ou en cas d'absence de clause à ce sujet.

ARTICLE 4 - OBJET

Cette Association a pour objet :

La gestion et l'entretien des parties communes à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, telles que celles-ci ont été définies au paragraphe "2°/Parties communes à tous les propriétaires" du Chapitre 2 du Cahier des Charges" de l'ensemble immobilier "LES ALBERES" et, éventuellement, l'appropriation desdites parties communes;

La fixation du montant de la contribution des membres aux frais de fonctionnement de l'association et de gestion et d'entretien des voies, espaces, ouvrages et équipements communs et de la recouvrer ;

La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement ;

L'embauche du personnel nécessaire à la gestion de la ou les piscines, fitness, sauna etc... et à leur surveillance, et/ou à leur gardiennage.

L'administration, la gestion et la police des équipements communs, dès leur mise en service, ainsi que toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

La création de tous éléments d'équipement nouveaux;

La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public;

Le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier et les décisions d'éventuelles modifications de celui-ci;

L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association;

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 5 - DENOMINATION

L'association sera dénommée " **ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES**".

ARTICLE 6 - SIEGE

Son siège est fixé au domicile de son Président.

Il pourra être transféré à tout autre endroit sur simple décision du Président de l'Association.

ARTICLE 7 - DUREE

La durée de la présente Association est illimitée.

Elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées à l'article 28 ci-dessous.

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 8 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 3.

En application de l'article 3 alinéa 2 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, en cas de démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

ARTICLE 9 - POUVOIRS

1°/ L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association.

Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2°/ Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association. Elle peut également modifier le cahier des charges.

3°/ Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 10 - CONVOCATION

1°/ L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année 2005.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2°/ Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3°/ Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE 11 - VOIX

La propriété d'un lot confère un nombre de voix égal à sa participation aux charges de l'ensemble immobilier, telle que définie au Chapitre 4 du Cahier des charges.



En application de l'article 4 alinéa 1° de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1° juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, le Président de l'association établit chaque année, au 1er janvier, l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association et le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir, le cas échéant, ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

En cas de différend, le syndicat a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 12 – MAJORITE

1 – Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

2 – Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des membres – autres que le recouvrement des charges – ses décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les membres.

3 – Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts et du cahier des charges, ses décisions sont prises par les propriétaires détenant ensemble les deux tiers des voix.

4 – Le vote a lieu à scrutin secret, toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés le réclame.

ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'association, si un des lots est soumis au statut de la copropriété de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires pourront désigner leur syndic pour les représenter à l'assemblée générale, il exprimera alors leurs positions après les avoir recueillies en assemblée générale du syndicat

ARTICLE 14 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Président de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 15 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le président.

La copie du procès-verbal certifiée par le Président est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'Association.

ARTICLE 16 - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

La première assemblée générale sera convoquée par le représentant de la société LES ALBERES laquelle a tous pouvoirs à cet effet.

CHAPITRE III - ADMINISTRATION SYNDICAT**ARTICLE 17 - PRINCIPE**

Conformément à l'article 9 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, l'association syndicale est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants.

ARTICLE 18 - DESIGNATION DES MEMBRES DU SYNDICAT

Les membres du syndicat sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles.

ARTICLE 19 - PRESIDENT DU SYNDICAT

Les membres du syndicat désignent parmi eux un président.



En attendant la première assemblée devant nommer les membres du syndicat, l'administration de l'ensemble immobilier sera assurée par la société LES ALBERES qui aura tous pouvoirs à cet effet.

ARTICLE 20 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

En application de l'article 9 alinéa 2 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements compris dans son périmètre et faisant partie de son objet;

Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère;

Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents;

Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement;

Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds;

Il fait toutes opérations avec l'administration des P. et T., reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association;

Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements;

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires;

Il établit le budget des dépenses d'administration;

Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds;

Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

ARTICLE 21 - DELEGATIONS

1°/ Le syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers et exercer ou défendre à toute action en justice. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

2°/ Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers, notamment à un administrateur de biens.

CHAPITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 22 - DEFINITION ET REPARTITION

La définition des charges de l'ensemble immobilier et leurs modalités de répartition sont déterminées au Chapitre 4 du cahier des charges.

ARTICLE 23 - BUDGET - PROVISION

Le Syndicat doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire, autant que possible avant le 15 avril de chaque année, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Le budget défini ci-dessus fait l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Syndicat ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum d'un mois.

ARTICLE 24 - RECOUVREMENT DES SOMMES ET PAIEMENT DES DEPENSES

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

ARTICLE 25 - HYPOTHEQUE LEGALE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION

En application de l'article 6 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

Les créances de toute nature de l'association syndicale à l'encontre de chaque propriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur le droit immobilier du propriétaire défaillant. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le propriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit de l'association syndicale: il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.



Le propriétaire 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 créances ci-dessus visées bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2102 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

ARTICLE 26 - MUTATIONS

En application de l'article 3 alinéa 1° de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1° juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

En conséquence, toute acquisition d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier ci-dessus défini entraîne l'adhésion obligatoire à la présente association.

En application de l'article 4 alinéa 2 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1° juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Chaque propriétaire doit en cas de mutation:

- informer ses acquéreurs de l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association, et de respecter le cahier des charges;
- communiquer à ses acquéreurs une copie des statuts à jour de l'association syndicale et une copie du cahier des charges de l'association syndicale.

En application de l'article 3 alinéa 3 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1° juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions

W

prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

En application de l'article 4 alinéa 1° de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1° juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association est notifiée par le notaire qui en fait le constat au Président de l'association.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier objet des présentes, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Président de l'association ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'association syndicale, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Président de l'association par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Président de l'association peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable à l'association syndicale si le Président de l'association a régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit de l'association syndicale mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 27 – CARENCE DE L'ASSOCIATION

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un administrateur judiciaire peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

ARTICLE 28 – MODIFICATION – TRANSFORMATION ET DISSOLUTION.

1°/ Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 12 alinéa 3 ci-dessus.

2°/ En application de l'article 10 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

3°/ La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- a - Disparition totale de l'objet défini ci-dessus;
- b - Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

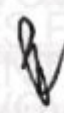
ARTICLE 29 – PUBLICATION – POUVOIRS POUR PUBLIER

En application de l'article 8 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, la déclaration de la présente association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

Pour remettre à Monsieur le préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.



En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

ARTICLE 30 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association est formée.

FAIT A *Nice*

LE *18/12/2008*

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be a name, possibly 'J. B.', followed by a flourish.

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**De l'ensemble Immobilier "LES ALBERES"****Sis Commune d'ARGELES-SUR-MER****(Pyrénées-Orientales)****ET****REGLEMENT DE COPROPRIETE****S'appliquant aux lots issus de la division du Lot N° 12****Et formant la copropriété dénommée "Les Oliviers"**

Nombre
sur Etat
division
du 14.04.1985

LE SOUSSIGNE,

AVOVENTES

A préalablement au modificatif de l'état descriptif de division et à l'établissement du règlement de copropriété de l'immeuble, objet des présentes, exposé ce qui suit :

R

1°/ DESIGNATION

Le présent acte s'applique au lot N° 12, ci-après plus amplement visé, formant partie d'un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

2°/ ENSEMBLE IMMOBILIER "LES ALBERES"

Ledit ensemble immobilier "LES ALBERES" a fait l'objet aux termes de 2 actes reçus un instant avant les présentes par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé à NICE, 27, rue Rossini, à savoir respectivement:

- D'un état descriptif de division en 23 lots numérotés 1 à 23 avec cahier des charges
- Des statuts de l'association syndicale des propriétaires dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES".

Les actes susvisés seront publiés au 1^{er} bureau des hypothèques de PERIGNAN avant ou même temps que les présentes.

Aux termes de l'état descriptif de division, susvisé, le Lot N° 12, objet des présentes, a été désigné ainsi qu'il suit:

LOT N° 12

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 12" sur le plan de division ci annexé,

La propriété de 6 groupes de bâtiments comprenant 18 logements édifiés sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires

Il est ici rappelé que possède la qualité de membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES, toute personne définie à l'ARTICLE 3 – MEMBRES* des statuts de l'association syndicale de propriétaires, ci-après littéralement reproduit:

ARTICLE 3 - MEMBRES

1°/ Est membre de l'association tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier visé en l'article 1°, ou son représentant.

2°/ L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1° juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation de tout ou partie des terrains ou de l'un des lots d'une copropriété de l'ensemble immobilier visés à l'article 1.

En cas de modification ou d'extension du périmètre de l'Association à des terrains voisins, tout propriétaire dépendant de cette modification ou extension sera membre de plein droit de ladite Association dans les mêmes conditions que ci-dessus.

La qualité de membre de l'Association étant attaché à ce droit de propriété sera également transmise avec lui et suivra ce droit, en quelques mains qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insérées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront inopposables à l'Association, ou en cas d'absence de clause à ce sujet.

Il est ici expressément stipulé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront de plein droit tenus au respect des dispositions contenues dans les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges de l'ensemble immobilier ci-dessus visés.

4°/ PROPRIETE DU LOT N° 12

La société "LES ALBERES", sus dénommée, est propriétaire du Lot N° 12 par suite des faits et actes suivants:

1. Acquisition de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier "LES ALBERES", savoir:

A/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 108, 327, 329, 388 et 389

De la Société dénommée **MUTUELLE DU TRESOR**, Société Mutualiste, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, inscrite au Registre national des mutuelles sous le numéro 778 147 132.

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé, Le Parnasse, 27, rue Rossini à NICE (Alpes-Maritimes).

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1° bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes.

B/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 412 et 414

De la Société dénommée "MUTESOR", société civile au capital de 7.625 euros, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, identifiée sous le numéro 349.233.882 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé, Le Parnasse, 27, rue Rossini à NICE (Alpes-Maritimes).

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes

2. Division de l'ensemble immobilier en 23 lots N° 1 à 23 aux termes de l'état descriptif de division, susvisé au paragraphe "2°/ Ensemble immobilier Les Albères".

CECI EXPOSE, le modificatif de l'état descriptif de division et le règlement de copropriété sur les seuls lots issus de la division du Lot N° 12 sont établis comme suit.

- I -

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

SUPPRESSION DU LOT N° 12

ET DIVISION DUDIT LOT EN 66 NOUVEAUX LOTS

Préalablement à la suppression et à la division du Lot N° 12 en 36 nouveaux lots, il est stipulé ce qui suit:

Numérotation des lots

Afin de laisser toute latitude et éviter tout risque d'erreurs dans la numérotation des lots lors d'éventuels modificatifs de l'état descriptif de division relatif à l'ensemble immobilier "LES ALBERES" lors de la subdivision des autres lots composant ledit ensemble immobilier, il a été retenu pour la numérotation des lots du modificatif de l'état descriptif de division relatif au Lot N° 12, objet des présentes, la racine 100.

En conséquence, les lots issus de la suppression et de la division du Lot N° 12 seront numérotés de 101 à 136.

Désignation des lots

La désignation desdits lots, est établie ci-après:

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes générales à la copropriété "Les Oliviers" exprimée en DIX MILLIEMES.

Il est ici précisé que les quotes-parts des parties communes générales à la copropriété "Les Oliviers" ont été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, savoir:

Pr

Article 5: Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

A - Eléments pris en considération

⇒ La superficie des lots

C'est la surface intérieure et le cas échéant extérieure des parties privatives des lots telles qu'elles sont définies ci-après dans l'état descriptif de division.

En ce qui concerne les lots parkings extérieurs, il a été retenu pour chacun d'entre eux une surface forfaitaire de 12,50 m².

⇒ Consistance des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de consistance défini comme suit:

En ce qui concerne les surfaces intérieures

- 1,00 pour la surface habitable des gîtes

En ce qui concerne les surfaces extérieures

- 0,30 pour les terrasses
- 0,15 pour les parkings extérieurs
- 0,10 pour les jardins

⇒ Situation des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de niveau et un coefficient d'exposition définis comme suit:

Niveau

- 1,00 pour tous les lots

Exposition

- 1,00 pour tous les lots

B - Méthode de calcul

Méthode de calcul

1/ La valeur relative d'un lot est égale à la somme des surfaces des différentes parties des lots corrigées pour chacune d'entre elles par les coefficients de consistance, de niveau et d'exposition.

2/ La quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Oliviers" d'un lot est égale à la valeur relative du lot divisée par le total des valeurs relatives de l'ensemble des lots composant la copropriété "Les Oliviers" multipliée par 10.000.

CECI STIPULE,

Le lot N° 12 désigné ainsi qu'il suit:

LOT N° 12

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 12" sur le plan de division ci annexé,

La propriété de 6 groupes de bâtiments comprenant 18 logements édifiés sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires

B

EST PUREMENT ET SIMPLEMENT SUPPRIME ET DIVISE EN 36 LOTS
NUMEROTES DE 101 A 136, DESIGNES AINSI QU'IL SUIF:

DESIGNATION

LOT N° 101

Un parking extérieur portant le N° 1 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 102

Un parking extérieur portant le N° 2 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 103

Un parking extérieur portant le N° 3 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 104

Un parking extérieur portant le N° 4 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 105

Un parking extérieur portant le N° 5 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 106

Un parking extérieur portant le N° 6 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 107

Un parking extérieur portant le N° 7 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 108

Un parking extérieur portant le N° 8 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 109

Un parking extérieur portant le N° 9 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 110

Un parking extérieur portant le N° 10 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 111

Un parking extérieur portant le N° 11 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 112

Un parking extérieur portant le N° 12 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 113

Un parking extérieur portant le N° 13 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 114

Un parking extérieur portant le N° 14 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 115

Un parking extérieur portant le N° 15 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 116

Un parking extérieur portant le N° 16 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 117

Un parking extérieur portant le N° 17 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 118

Un parking extérieur portant le N° 18 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété «Les Oliviers»

26/10.000°

LOT N° 119

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 1 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau avec wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 1 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec SIX CENT QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

687/10.000°

LOT N° 120

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 2 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 2 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec CINQ CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

590/10.000°

LOT N° 121

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 3 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 3 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec SIX CENTS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

600/10.000°

LOT N° 122

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 4 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 4 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec QUATRE CENT QUATRE VINGTS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

480/10.000°

R

LOT N° 123

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 5 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 5 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec CINQ CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

566/10.000°

LOT N° 124

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 6 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 6 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec CINQ CENT CINQUANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

558/10.000°

LOT N° 125

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 7 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 7 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec QUATRE CENT SOIXANTE DIX HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

478/10.000°

LOT N° 126

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 125 du groupe « Les Oliviers », portant le N° 8 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec QUATRE CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

481/10.000°

R

LOT N° 127

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 122 du groupe « Les Oliviers », portant le N° 9 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en chambre avec salle d'eau avec wc, salle d'eau avec wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le rez-de-jardin,

Avec CINQ CENT QUATRE VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

589/10.000°

LOT N° 128

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 11 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 11 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

477/10.000°

LOT N° 129

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 12 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 12 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec CINQ CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

519/10.000°

LOT N° 130

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 13 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 13 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec QUATRE CENT QUATRE VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

482/10.000°

LOT N° 131

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 14 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 14 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec QUATRE CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

481/10.000°

LOT N° 132

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 15 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 15 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec CINQ CENT CINQUANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

556/10.000°

LOT N° 133

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 16 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 16 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec CINQ CENT SOIXANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

563/10.000°

LOT N° 134

Un gîte accolé, situé au rez-de-jardin du groupe « Les Oliviers », portant le N° 17 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 17 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers",

Avec QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

475/10.000°

LOT N° 135

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 131 du groupe « Les Oliviers », portant le N° 18 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec QUATRE CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

466/10.000°

LOT N° 136

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 130 du groupe « Les Oliviers », portant le N° 19 sur le plan masse de la copropriété "Les Oliviers", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Oliviers"

484/10.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

Le modificatif de l'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après :

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Oliviers" (en 10.000°)	Observations
12	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 12" sur le plan de division ci annexé. La propriété de 6 groupes de bâtiments comprenant 18 logements édifiés sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs. Le droit pour la propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.			Sans quote-part		Divisé en 36 nouveaux lots N° 101 à 136. Supprimé.
101	Hors		Parking extérieur N° 1	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
102	Hors		Parking extérieur N° 2	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
103	Hors		Parking extérieur N° 3	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
104	Hors		Parking extérieur N° 4	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
105	Hors		Parking extérieur N° 5	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
106	Hors		Parking extérieur N° 6	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
107	Hors		Parking extérieur N° 7	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
108	Hors		Parking extérieur N° 8	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
109	Hors		Parking extérieur N° 9	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
110	Hors		Parking extérieur N° 10	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
111	Hors		Parking extérieur N° 11	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
112	Hors		Parking extérieur N° 12	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
113	Hors		Parking extérieur N° 13	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
114	Hors		Parking extérieur N° 14	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
115	Hors		Parking extérieur N° 15	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
116	Hors		Parking extérieur N° 16	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
117	Hors		Parking extérieur N° 17	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
118	Hors		Parking extérieur N° 18	Sans quote-part	26	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
119	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 1 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	687	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.

R

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Aubères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Oliviers" (en 10.000*)	Observations
120	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 2 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	590	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
121	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 3 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	600	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
122	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 4 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	480	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
123	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 5 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	566	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
124	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 6 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	558	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
125	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 7 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	478	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
126	Les Oliviers	Etage	Gîte N° 8	Sans quote-part	481	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
127	Les Oliviers	Etage	Gîte N° 9	Sans quote-part	589	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
128	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 11 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	477	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
129	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 12 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	519	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
130	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 13 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	482	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
131	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 14 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	481	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
132	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 15 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	556	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
133	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 16 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	563	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
134	Les Oliviers	R-D-J	Gîte accolé N° 17 - Jouissance Jardin	Sans quote-part	475	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
135	Les Oliviers	Etage	Gîte N° 18	Sans quote-part	466	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.
136	Les Oliviers	Etage	Gîte N° 19	Sans quote-part	484	Partie du lot N° 12 - Nouveau lot.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

S'appliquant aux lots N° 101 à 136 Issus de la division du lot N° 12

Et constituant la copropriété dénommée "Les Oliviers"

PARTIE PRELIMINAIRE

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

Il a pour but, notamment:

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

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de la copropriété, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

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

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement.

Ce syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des copropriétaires Les Oliviers"

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application pour autant que les lots composant la copropriété, objet des présentes, se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DESCRIPTION

DE LA COPROPRIETE "LES OLIVIERS"

1° - DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique aux lots N° 101 à 136 issus de la division du lot N° 12 et constituant la copropriété dénommée "Les Oliviers", tels que ceux-ci sont désignés dans le modificatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

R

Il est ici rappelé que l'ancien lot N° 12 formait une partie de l'ensemble immobilier "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

2°/ ENSEMBLE IMMOBILIER "LES ALBERES"

Il est ici rappelé que possède la qualité de membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES, toute personne définie à l'ARTICLE 3 - MEMBRES des statuts de l'association syndicale de propriétaires, ci-après littéralement reproduit:

ARTICLE 3 - MEMBRES

1°/ Est membre de l'association tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier visé en l'article 1^{er}, ou son représentant.

2°/ L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation de tout ou partie des terrains ou de l'un des lots d'une copropriété de l'ensemble immobilier visés à l'article 1.

En cas de modification ou d'extension du périmètre de l'Association à des terrains voisins, tout propriétaire dépendant de cette modification ou extension sera membre de plein droit de ladite Association dans les mêmes conditions que ci-dessus.

La qualité de membre de l'Association étant attaché à ce droit de propriété sera également transmise avec lui et suivra ce droit, en quelques mains qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insérées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront inopposables à l'Association, ou en cas d'absence de clause à ce sujet.

Il est ici expressément rappelé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront de plein droit tenus au respect des dispositions contenues dans les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges de l'ensemble immobilier ci-dessus visés.

3° - DESCRIPTION

La copropriété, objet des présentes, comprend 18 gîtes.

La partie non construite est aménagée en espaces verts, voies et allées de circulation pour piétons et véhicules ainsi qu'en 18 parkings extérieurs privatifs.

R

4° - ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'origine de propriété, il est ici fait référence aux énonciations contenues à ce sujet au paragraphe "3°/ Origine de propriété" de l'état descriptif de division et cahier des charges de l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères", susvisé, en date de ce jour un instant avant les présentes.

5° - AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Le présent immeuble sera soumis aux autres charges et conditions ci-après:

A - Poursuite des contrats:

Les syndicats des copropriétaires devront poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement que la société "LES ALBERES" aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et de recours des tiers.

B - Réserves au profit de la société "LES ALBERES":

La société "LES ALBERES" se réserve la faculté de procéder, pendant toute la durée des ventes, à toute publicité pour la commercialisation du programme sur toute l'étendue de la copropriété (façades des gîtes et espaces communs ou privatifs), et ouvrir et maintenir tout bureau de vente et appartement témoin dans les gîtes ou à l'extérieur de celles-ci sur les parties communes ou privatives (à l'exclusion des parties privatives ayant fait l'objet d'une vente.

Les copropriétaires ou occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation ainsi.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, après mention, les plans suivants:

- Plan de division de l'ensemble immobilier "Les Albères"
- Plan de masse "Les Oliviers"

DEUXIEME PARTIE**DIVISION DE L'IMMEUBLE****TITRE I****DISTINCTION ENTRE
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES****CHAPITRE I****GENERALITES****L'Immeuble est divisé:**

1°/ En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;

R

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

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Par exception, les jardins attenants aux gîtes, bien que réservés à l'usage exclusif des copropriétaires desdites constructions, resteront parties communes.

Elles comprennent, notamment, et si les éléments existent:

La totalité du sol, bâti et non bâti;

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

Les entrées de l'immeuble, passages, voies de circulation et dégagements pour piétons et pour voitures à l'intérieur de la propriété;

Les jardins et espaces intérieurs, non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé, y compris les dépendances et équipements susceptibles d'y être installés;

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, avec tous leurs accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacune des gîtes;

Les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires;

Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées: les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après:

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;
- Le droit d'affouiller ces parties de terrain;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Indivisibilité des parties communes

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

CHAPITRE III

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent, pour chaque gîte, la totalité des constructions qui composent chaque gîte avec ses dépendances et accessoires.

R

Etant précisé que l'escalier d'accès à chacun des gîtes formant les lots 126, 127, 135 et 136 constitue également une partie privative.

Elles comprennent également pour les gîtes situés en rez-de-jardin le droit d'usage à titre privatif du sol d'assiette de la construction et du jardin y attenant.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les murs et éléments séparatifs entre deux gîtes accolés sont mitoyens entre les copropriétaires voisins.

De même, la dalle séparative entre deux gîtes superposés est mitoyenne entre lesdits lots.

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné initialement à l'usage de résidence Meublée ou non avec services ou non.

Il est ici rappelé que l'immeuble, objet des présentes, fait partie d'un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" dont la destination a été définie dans le cahier des charges de l'ensemble immobilier susvisé, ainsi qu'il suit:

1°/ Usage des parties faisant l'objet d'un droit de propriété divisé à l'exception des lots N° 14 et 22

Chaque propriétaire aura le droit d'user librement des parties de l'ensemble immobilier sur lesquelles il possède un droit privatif ou particulier, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire pourra affecter son lot à un usage d'habitation, commercial ou professionnel qui lui conviendra.

L'ensemble immobilier, ou partie de celui-ci, pourra être affecté à tous usages et notamment de:

- *Résidence meublée ou non avec services ou non,*
- *Résidence à hébergement touristique meublée ou non avec services ou non,*
- *Résidence meublée ou non avec services para-hôtelières ou non,*
- *Résidence Hôtelière,*
- *Hôtel,*
- *Habitation,*
- *Commercial,*

R

- Bureau,
- Parkings,
- D'activités de loisirs et/ou sportifs

Il est ici expressément stipulé que les éléments d'équipements communs tel que par exemple les locaux transformateurs s'ils sont à l'usage de l'ensemble des lots composant l'ensemble immobilier ou de certains d'entre eux et bien que situés sur l'assiette desdits lots seront gérés par l'ASL.

Ultérieurement, l'immeuble pourra être affecté à usage mixte d'habitation, professionnel, de bureau et de commerce ou de toute autre conformément aux dispositions relatives à l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Occupation - Les différents locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer les activités ci-dessus stipulées, à condition que celles-ci ne causent aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leur locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

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

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

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

La transformation des lots à usage d'habitation en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par lot à usage d'habitation entier, sont autorisées.

Parkings - Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Aucune épave ne pourra y être remisé. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des gîtes, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, terrasses, balcons et assimilés ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme choisies par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et assimilés - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons, terrasses et assimilés.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, terrasses, balcons et assimilés sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Jardins privatifs - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général de l'immeuble, le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble et, en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée, à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité, des troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacements des canalisations et installations qui pourraient passer dans les jardins privatifs.

Bruits - Tranquillité - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privatifs, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, Audio est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Animaux - Les animaux de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Un équipement collectif pour la réception radio et télévision est installé dans l'immeuble. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et plaques - Toute installation d'enseigne, panneau ou affiche quelconque sur les façades des gîtes est interdite.

Les personnes exerçant une activité professionnelle pourront apposer sur la porte d'entrée de leur gîte et aux entrées de la copropriété, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation dans l'immeuble où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

En outre, le gestionnaire de la résidence aura le droit, pendant toute la durée de l'exploitation, même partielle, de cette résidence, d'apposer tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Réparations et entretien, accès des ouvriers - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

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

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

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privatifs à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. 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.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux. Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte choisi par le syndicat concerné. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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 celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de ses parties divises, 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.

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 commun.

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les allées et voies de circulation et les espaces extérieurs devront être laissés libres en tout temps. Ils ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

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

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Services collectifs et éléments d'équipement - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

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

Aspect extérieur de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

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

Toutefois, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un local de l'immeuble sera tolérée.

Le gestionnaire de la résidence, aura le droit d'apposer, pendant toute la durée d'exploitation de cette résidence, même partielle, tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Dispositions diverses - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grevent 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.

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

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale fixera les conditions d'utilisation des équipements collectifs, ainsi que le nombre et la catégorie de personnel chargé du service de l'immeuble.

Le syndic ou le gestionnaire de la résidence engagera et congédiera le personnel, il fixera les conditions de son travail.

TITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE I

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constitue sa propriété privative.



Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que des impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, chaque gîte constituera des parties privatives dans la totalité de ses éléments. En conséquence, toutes les dépenses y afférentes seront à la charge exclusive de son propriétaire, en ce compris l'escalier d'accès en cas de gîte superposé.

Les charges afférentes aux jardins dont la jouissance est attribuée certains gîtes incomberont exclusivement à leurs propriétaires, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins, il en sera de même pour les escaliers d'accès aux gîtes situés en étage.

CHAPITRE II

CHARGES COMMUNES

1° Définition

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, à l'exception de ce qui sera dit au chapitre ci-après en ce qui concerne les charges spéciales, c'est dire:

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes générales;

Les frais d'administration de la copropriété, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat;

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.

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

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des voies de desserte de l'immeuble, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage;

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins et espaces verts non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins ainsi que des passages, allées et dégagements;

Et, d'une manière générale toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme charges spéciales au titre des dispositions ci-après.

Il est ici précisé que tous les frais et charges relatifs à l'ensemble immobilier "Les Albères" ne sont pas compris dans les charges de la présente copropriété.

Lesdits frais et charges seront répartis entre les membres de l'association syndicale conformément aux dispositions du Chapitre 4 du cahier des charges et recouvrés directement auprès des membres conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts.

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans le modificatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

CHAPITRE III**CHARGES DIVERSES****Cloisons et dalles mitoyennes**

Les dépenses relatives aux cloisons et dalles séparatrices des locaux privatifs seront supportées par parts égales entre les copropriétaires mitoyens.

TITRE III**MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS
SUR LES PARTIES PRIVATIVES****CHAPITRE I****OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS**

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants causes à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants causes qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II**MUTATION DE PROPRIETE**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage et d'habitation.

SECTION I**COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit.

Article 4: 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 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

PR

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.

SECTION 2

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§1 - Information des parties

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

Ces indications sont communiquées par le syndic au Notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

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

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

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

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

B

Article 4-4. - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

§2 - Contribution aux charges

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

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

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

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

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

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

§3 - Mutations à titre onéreux

Faculté pour le syndic de former opposition

Pour ce qui concerne les mutations à titre onéreux et la faculté pour le syndic de former opposition, il est fait application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1, 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 5-1 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

B

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2 du décret du 19 mars 1967 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Article 6-3 du décret du 19 mars 1967 - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

SECTION 3

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS **ELECTION DE DOMICILE**

Notification des mutations

Pour ce qui concerne la notification des mutations, il est fait application de l'article 6 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit :

Article 6. - 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 ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte

9

ou décision qui, suivant le cas, réalise, 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.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4

MODIFICATION DES LOTS

-I-

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

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la subdivision, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

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

-II-

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes

attachées à ces lots.

-III-

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélatrice, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

1°- au syndic de la copropriété alors en fonction;

2°- au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces dispositions.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est

9

fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, reproduit ci-dessus,
Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat, il est fait application des articles 14, 15, 16, 16-1 et 16-2 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduits:

Article 14 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute actions récursoires.

Article 15 - Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 16 - Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 16-1 - Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

2

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 16-2 -. L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

SECTION I

EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

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

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

L'assemblée générale pourra être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 2

CONVOCATIONS

Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.



Pour ce qui concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 8 - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée 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, s'il n'existe pas de conseil syndical ou 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 présent décret.

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

Article 50 - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3^e alinéa) ci-dessus, 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 convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Contenu des convocations - Documents annexes

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9, 10 et 11 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 9 - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article 10 - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le

syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Article 11 - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II. - Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Délai de convocation - Forme

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas être recommencée: elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

Article 23 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Article 12 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1^{er}) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Fixation des lieu date et heure de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

R

SECTION 3**TENUE DES ASSEMBLES GENERALES****Bureau**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, 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 22 (alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Mandat

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Décisions - Procès-verbal

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 19 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 - Convocations, Contenu des convocations - documents annexes.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

SECTION 4

VOIX

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus.

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

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.

SECTION 5

MAJORITES

Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou

ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) - Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) - L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) - La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) - 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 ;
- e) - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) - La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) - A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

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

- h) - La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- i) - La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) - L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes;

12

- k) - L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;
- l) - L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;
- m) - L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965-

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 19 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-1 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

B

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, j et m de l'article 25.

L'assemblée générale 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.

Elle 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.

À défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 19-1 du décret du 19 mars 1967 - Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées 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.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

SECTION 6**DISPOSITIONS DIVERSES**

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE III**SYNDIC****SECTION 1****NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION**

Les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19, 28 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de nomination de syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

P

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa ci-dessus.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du Décret du 17 Mars 1967.

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées soit par la SNC LES ALBERES, soit par un administrateur de biens qu'elle pourra désigner.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

SECTION 2

ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé:

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Art. 18 - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous:

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions

h

d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Travaux urgents - 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.

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.

Personnel - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice 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, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

fr

Comptabilité - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.

Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale - 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, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, 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 mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Actions en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée (saisie attribution, saisie conservatoire, saisie vente, etc...) et en cas d'urgence dans tous les cas entrant dans la compétence du juge des référés. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

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

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à la section 5 du chapitre II du présent titre.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

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

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

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

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical de quatre membres assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à

l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés de société propriétaire de plusieurs lots, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

Les copropriétaires membres d'un syndicat secondaire désignent leurs représentants au conseil syndical du syndicat principal au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, soit du syndicat principal.

Un ou plusieurs 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.

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.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

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

Conseil syndical d'un syndicat coopératif

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

R

BUDGET PREVISIONNEL
PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par

l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

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

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

Les avances sont remboursables.

Avance - Provisions

Les copropriétaires versent au syndicat:

1° Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

2° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessus énoncées;

3° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

6° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Sanctions

- **Intérêts de retard** - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

- **Recouvrement des fonds** - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- **Frais de procès** - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la

12

charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- **Sûretés** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI **ASSURANCES**

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété".

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et les mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

B

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPPROPRIETE

L'assemblée générale 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 ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale 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 présent règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale 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.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, 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 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 rendue nécessaire.

c) 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 et les éléments d'équipement collectif, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale statuant la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2

CHAPITRE II**ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION****SECTION 1****ACTES 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 acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre 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 deux tiers des voix.

SECTION 2**ACTES DE DISPOSITION**

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers 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 les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

L'assemblée 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.

CHAPITRE III**TRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS -
ADDITIONS****1°) Améliorations -**

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces 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, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront 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.

La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4, de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

fr

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire 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, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment 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 l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, 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 à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE V

ADHESION A UNE UNION DE SYNDICAT

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserves des dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le retrait de cette union est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndicats des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndicats participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est constitué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de inapplication de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

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 Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, 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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers Améliorations".

2°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-6 de la loi du juillet 1965 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 29-1 - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des

R

copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2 - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrêté toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5 - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le

B

maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6 - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Article 62-1 - La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 62-2 - Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 55 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

Article 62-4 - A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

Article 62-5 - L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui sont, notamment, maintenus au syndic.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire désigné, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

Article 62-7 - Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en oeuvre de la ou des décisions envisagées.

Article 62-8 - Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

Article 62-9 - L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

Article 62-10 - Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

Article 62-11 - L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic de la copropriété désignée.

Dans l'hypothèse où il rédige un prérapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce prérapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.

Article 62-12 - Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

Article 62-13 - Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

Article 62-14 - Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Art. 62-15. - Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du

syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en oeuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

3°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la Loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

4°) Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre election de domicile en France métropolitaine.

FAIT A *Mie*

LE *18/12/2004*



MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**De l'ensemble immobilier "LES ALBERES"****Sis Commune d'ARGELES-SUR-MER****(Pyrénées-Orientales)****ET****REGLEMENT DE COPROPRIETE****S'appliquant aux lots issus de la division du Lot N° 10****Et formant la copropriété dénommée "Les Arbousiers"**Nombre
en Etat

cien

27.01.1966

LE SOUSSIGNE,

AVOVENTES

A préalablement au modificatif de l'état descriptif de division et à l'établissement du règlement de copropriété de l'immeuble, objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE**1°/ DESIGNATION**

Le présent acte s'applique au lot N° 10, ci-après plus amplement visé, formant partie d'un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

12

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

2°/ ENSEMBLE IMMOBILIER "LES ALBERES"

Ledit ensemble immobilier "LES ALBERES" a fait l'objet aux termes de 2 actes reçus un instant avant les présentes par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé à NICE, 27, rue Rossini, à savoir respectivement:

- D'un état descriptif de division en 23 lots numérotés 1 à 23 avec cahier des charges
- Des statuts de l'association syndicale des propriétaires dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES".

Les actes susvisés seront publiés au 1^{er} bureau des hypothèques de PERIGNAN avant ou même temps que les présentes.

Aux termes de l'état descriptif de division, susvisé, le Lot N° 10, objet des présentes, a été désigné ainsi qu'il suit:

LOT N° 10

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 10" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des 33 villas accolées édifiées sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires

Il est ici rappelé que possède la qualité de membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES, toute personne définie à l'ARTICLE 3 – MEMBRES" des statuts de l'association syndicale de propriétaires, ci-après littéralement reproduit:

ARTICLE 3 - MEMBRES

1°/ Est membre de l'association tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier visé en l'article 1^{er}, ou son représentant.

2°/ L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation de tout ou partie des terrains ou de l'un des lots d'une copropriété de l'ensemble immobilier visés à l'article 1.

En cas de modification ou d'extension du périmètre de l'Association à des terrains voisins, tout propriétaire dépendant de cette modification ou

extension sera membre de plein droit de ladite Association dans les mêmes conditions que ci-dessus.

La qualité de membre de l'Association étant attaché à ce droit de propriété sera également transmise avec lui et suivra ce droit, en quelques mains qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insérées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront inopposables à l'Association, ou en cas d'absence de clause à ce sujet.

Il est ici expressément stipulé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront de plein droit tenus au respect des dispositions contenues dans les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges de l'ensemble immobilier ci-dessus visés.

4°/ PROPRIETE DU LOT N° 10

La société "LES ALBERES", sus dénommée, est propriétaire du Lot N° 10 par suite des faits et actes suivants:

1. Acquisition de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier "LES ALBERES", savoir:

A/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 108, 327, 329, 388 et 389

De la Société dénommée **MUTUELLE DU TRESOR**, Société Mutualiste, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, inscrite au Registre national des mutuelles sous le numéro 778 147 132 .

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé, Le Parnasse, 27, rue Rossini à NICE (Alpes-Maritimes).

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes.

B/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 412 et 414

De la Société dénommée "**MUTESOR**", société civile au capital de 7.625 euros, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, identifiée sous le numéro 349.233.882 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé, Le Parnasse, 27, rue Rossini à NICE (Alpes-Maritimes).

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes

2. Division de l'ensemble immobilier en 23 lots N° 1 à 23 aux termes de l'état descriptif de division, susvisé au paragraphe "2°/ Ensemble immobilier Les Albères".

Handwritten signature or mark.

CECI EXPOSE, le modificatif de l'état descriptif de division et le règlement de copropriété sur les seuls lots issus de la division du Lot N° 10 sont établis comme suit.

-I-

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

SUPPRESSION DU LOT N° 10

ET DIVISION DUDIT LOT EN 66 NOUVEAUX LOTS

Préalablement à la suppression et à la division du Lot N° 10 en 66 nouveaux lots, il est stipulé ce qui suit:

Le Lot N° 12 a été divisé préalablement au modificatif de l'état descriptif de division, objet des présentes, en 36 lots numérotés de 101 à 136.

Numérotation des Lots:

Afin de laisser toute latitude et éviter tout risque d'erreurs dans la numérotation des lots lors d'éventuels modificatifs de l'état descriptif de division relatif à l'ensemble immobilier "LES ALBERES" lors de la subdivision des autres lots composant ledit ensemble immobilier, ainsi que des lots N° 101 à 136 composant la copropriété "Les Oliviers", il a été retenu pour la numérotation des lots du modificatif de l'état descriptif de division relatif au Lot N° 10, objet des présentes, la racine 200.

En conséquence, les lots issus de la suppression et de la division du Lot N° 10 seront numérotés de 201 à 266.

Désignation des lots N° 201 à 266

La désignation desdits lots, est établie ci-après:

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers" exprimée en DIX MILLIEMES.

Il est ici précisé que les quotes-parts des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers" ont été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, savoir:

Article 5: Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

A - Eléments pris en considération

⇒ La superficie des lots

C'est la surface intérieure et le cas échéant extérieure des parties privatives des lots telles qu'elles sont définies ci-après dans l'état descriptif de division.

En ce qui concerne les lots parkings extérieurs, il a été retenu pour chacun d'entre eux une surface forfaitaire de 12,50 m².

h

⇒ Consistance des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de consistance défini comme suit:

En ce qui concerne les surfaces intérieures

- 1,00 pour la surface habitable des villas

En ce qui concerne les surfaces extérieures

- 0,30 pour les terrasses
- 0,15 pour les parkings extérieurs
- 0,10 pour les jardins

⇒ Situation des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de niveau et un coefficient d'exposition définis comme suit:

Niveau

- 1,00 pour tous les lots

Exposition

- 1,00 pour tous les lots

B - Méthode de calcul**Méthode de calcul**

1/ La valeur relative d'un lot est égale à la somme des surfaces des différentes parties des lots corrigées pour chacune d'entre elles par les coefficients de consistance, de niveau et d'exposition.

2/ La quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers" d'un lot est égale à la valeur relative du lot divisée par le total des valeurs relatives de l'ensemble des lots composant la copropriété "Les Arbousiers" multipliée par 10.000.

CECI STIPULE

Le lot N° 10 désigné ainsi qu'il suit:

LOT N° 10

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 10" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des 33 villas accolées édifiées sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires

EST PUREMENT ET SIMPLEMENT SUPPRIME ET DIVISE EN 66 LOTS NUMEROTES DE 201 A 266, DESIGNES AINSI QU'IL SUI:

DESIGNATION**LOT N° 201**

Un parking extérieur portant le N° 1 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 202

Un parking extérieur portant le N° 2 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 203

Un parking extérieur portant le N° 3 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 204

Un parking extérieur portant le N° 4 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 205

Un parking extérieur portant le N° 5 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 206

Un parking extérieur portant le N° 6 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 207

Un parking extérieur portant le N° 7 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 208

Un parking extérieur portant le N° 8 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 209

Un parking extérieur portant le N° 9 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 210

Un parking extérieur portant le N° 10 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 211

Un parking extérieur portant le N° 11 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 212

Un parking extérieur portant le N° 12 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",
Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

P

LOT N° 213

Un parking extérieur portant le N° 13 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 214

Un parking extérieur portant le N° 14 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 215

Un parking extérieur portant le N° 15 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 216

Un parking extérieur portant le N° 16 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 217

Un parking extérieur portant le N° 17 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 218

Un parking extérieur portant le N° 18 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 219

Un parking extérieur portant le N° 19 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 220

Un parking extérieur portant le N° 20 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 221

Un parking extérieur portant le N° 21 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 222

Un parking extérieur portant le N° 22 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

W

LOT N° 223

Un parking extérieur portant le N° 23 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 224

Un parking extérieur portant le N° 24 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 225

Un parking extérieur portant le N° 25 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 226

Un parking extérieur portant le N° 26 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 227

Un parking extérieur portant le N° 27 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 228

Un parking extérieur portant le N° 28 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 229

Un parking extérieur portant le N° 29 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 230

Un parking extérieur portant le N° 30 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 231

Un parking extérieur portant le N° 31 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 232

Un parking extérieur portant le N° 32 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 233

Un parking extérieur portant le N° 33 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

6/10.000°

LOT N° 234

Une villa accolée portant le N° 1 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

306/10.000°

LOT N° 235

Une villa accolée portant le N° 2 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

297/10.000°

LOT N° 236

Une villa accolée portant le N° 3 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré bleu sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

327/10.000°

LOT N° 237

Une villa accolée portant le N° 4 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

290/10.000°

LOT N° 238

Une villa accolée portant le N° 5 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

301/10.000°

LOT N° 239

Une villa accolée portant le N° 6 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

304/10.000°

LOT N° 240

Une villa accolée portant le N° 7 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré bleu sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

283/10.000°

LOT N° 241

Une villa accolée portant le N° 8 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

297/10.000°

LOT N° 242

Une villa accolée portant le N° 9 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

288/10.000°

05

LOT N° 243

Une villa accolée portant le N° 10 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

271/10.000°

LOT N° 244

Une villa accolée portant le N° 11 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

288/10.000°

LOT N° 245

Une villa accolée portant le N° 12 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré bleu sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

303/10.000°

LOT N° 246

Une villa accolée portant le N° 13 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

269/10.000°

LOT N° 247

Une villa accolée portant le N° 14 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

271/10.000°

B

LOT N° 248

Une villa accolée portant le N° 15 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

269/10.000°

LOT N° 249

Une villa accolée portant le N° 16 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

273/10.000°

LOT N° 250

Une villa accolée portant le N° 17 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT QUARANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

347/10.000°

LOT N° 251

Une villa accolée portant le N° 18 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

310/10.000°

LOT N° 252

Une villa accolée portant le N° 19 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré bleu sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

271/10.000°

LOT N° 253

Une villa accolée portant le N° 20 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

277/10.000°

LOT N° 254

Une villa accolée portant le N° 21 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

303/10.000°

LOT N° 255

Une villa accolée portant le N° 22 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT SOIXANTE SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

276/10.000°

LOT N° 256

Une villa accolée portant le N° 23 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

301/10.000°

LOT N° 257

Une villa accolée portant le N° 24 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

296/10.000°

LOT N° 258

Une villa accolée portant le N° 25 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

294/10.000°

LOT N° 259

Une villa accolée portant le N° 26 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

316/10.000°

LOT N° 260

Une villa accolée portant le N° 27 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré bleu sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT TRENTE ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

331/10.000°

LOT N° 261

Une villa accolée portant le N° 28 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

281/10.000°

LOT N° 262

Une villa accolée portant le N° 29 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré bleu sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT TRENTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

337/10.000°

LOT N° 263

Une villa accolée portant le N° 30 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

289/10.000°

LOT N° 264

Une villa accolée portant le N° 31 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré orange sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

340/10.000°

LOT N° 265

Une villa accolée portant le N° 32 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré vert sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

287/10.000°

LOT N° 266

Une villa accolée portant le N° 33 sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, deux salles d'eau avec wc, deux terrasses,

Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'un partie de jardin,

Tel que le tout figure sous liseré violet sur le plan masse de la copropriété "Les Arbousiers",

Avec TROIS CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers"

309/10.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

Le modificatif de l'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après:

N° de Lot	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers" (en 10.000 ^e)	Observations
10	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 10" sur le plan de division ci annexé. La propriété des 33 villas accolées édifiées sur cette partie de terrain avec leurs équipements, aménagements et parkings extérieurs. Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires.	Sans quote-part		Divisé en 66 nouveaux lots N° 201 à 266. Supprimé.
201	Parking extérieur N° 1	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
202	Parking extérieur N° 2	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
203	Parking extérieur N° 3	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
204	Parking extérieur N° 4	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
205	Parking extérieur N° 5	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
206	Parking extérieur N° 6	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
207	Parking extérieur N° 7	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
208	Parking extérieur N° 8	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
209	Parking extérieur N° 9	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
200	Parking extérieur N° 10	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
211	Parking extérieur N° 11	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
212	Parking extérieur N° 12	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
213	Parking extérieur N° 13	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
214	Parking extérieur N° 14	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
215	Parking extérieur N° 15	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
216	Parking extérieur N° 16	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.
217	Parking extérieur N° 17	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 – Nouveau lot.

N° de Lot	Nature du Lot	Quota-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quota-part de parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers" (en 10.000")	Observations
218	Parking extérieur N° 18	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
219	Parking extérieur N° 19	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
220	Parking extérieur N° 20	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
221	Parking extérieur N° 21	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
222	Parking extérieur N° 22	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
223	Parking extérieur N° 23	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
224	Parking extérieur N° 24	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
225	Parking extérieur N° 25	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
226	Parking extérieur N° 26	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
227	Parking extérieur N° 27	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
228	Parking extérieur N° 28	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
229	Parking extérieur N° 29	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
230	Parking extérieur N° 30	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
231	Parking extérieur N° 31	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
232	Parking extérieur N° 32	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
233	Parking extérieur N° 33	Sans quote-part	6	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
234	Villa accolée N° 1 - Jouissance jardin	Sans quote-part	306	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
235	Villa accolée N° 2 - Jouissance jardin	Sans quote-part	297	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
236	Villa accolée N° 3 - Jouissance jardin	Sans quote-part	327	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
237	Villa accolée N° 4 - Jouissance jardin	Sans quote-part	290	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
238	Villa accolée N° 5 - Jouissance jardin	Sans quote-part	301	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
239	Villa accolée N° 6 - Jouissance jardin	Sans quote-part	304	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
240	Villa accolée N° 7 - Jouissance jardin	Sans quote-part	283	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
241	Villa accolée N° 8 - Jouissance jardin	Sans quote-part	297	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
242	Villa accolée N° 9 - Jouissance jardin	Sans quote-part	288	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
243	Villa accolée N° 10 - Jouissance jardin	Sans quote-part	271	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
244	Villa accolée N° 11 - Jouissance jardin	Sans quote-part	288	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
245	Villa accolée N° 12 - Jouissance jardin	Sans quote-part	303	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
246	Villa accolée N° 13 - Jouissance jardin	Sans quote-part	269	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
247	Villa accolée N° 14 - Jouissance jardin	Sans quote-part	271	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.

R

N° de Lot	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Arbousiers" (en 10.000")	Observations
248	Villa accolée N° 15 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	269	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
249	Villa accolée N° 16 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	273	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
250	Villa accolée N° 17 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	347	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
251	Villa accolée N° 18 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	310	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
252	Villa accolée N° 19 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	271	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
253	Villa accolée N° 20 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	277	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
254	Villa accolée N° 21 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	303	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
255	Villa accolée N° 22 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	276	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
256	Villa accolée N° 23 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	301	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
257	Villa accolée N° 24 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	296	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
258	Villa accolée N° 25 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	294	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
259	Villa accolée N° 26 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	316	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
260	Villa accolée N° 27 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	331	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
261	Villa accolée N° 28 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	281	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
262	Villa accolée N° 29 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	337	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
263	Villa accolée N° 30 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	289	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
264	Villa accolée N° 31 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	340	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
265	Villa accolée N° 32 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	287	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.
266	Villa accolée N° 33 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	309	Partie du Lot N° 10 - Nouveau lot.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

S'appliquant aux lots N° 201 à 266 issus de la division du lot N° 10

Et constituant la copropriété dénommée "Les Arbousiers"

PARTIE PRELIMINAIRE

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

Il a pour but, notamment:

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

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de la copropriété, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

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

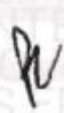
Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement.

Ce syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des copropriétaires Les Arbousiers"

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application pour autant que les lots composant la copropriété, objet des présentes, se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

PREMIERE PARTIE**DESIGNATION ET DESCRIPTION****DE LA COPROPRIETE****1° - DESIGNATION**

Le présent règlement de copropriété s'applique aux lots N° 201 à 266 issus de la division du lot N° 10 et constituant la copropriété dénommée "Les Arbousiers", tels que ceux-ci sont désignés dans le modificatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.



Il est ici rappelé que l'ancien lot N° 10 formait une partie de l'ensemble immobilier "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45ca
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance totale de:			12ha 22a 50ca

2°/ ENSEMBLE IMMOBILIER "LES ALBERES"

Il est ici rappelé que possède la qualité de membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES, toute personne définie à l'ARTICLE 3 - MEMBRES" des statuts de l'association syndicale de propriétaires, ci-après littéralement reproduit:

ARTICLE 3 - MEMBRES

1°/ Est membre de l'association tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier visé en l'article 1°, ou son représentant.

2°/ L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1° juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation de tout ou partie des terrains ou de l'un des lots d'une copropriété de l'ensemble immobilier visés à l'article 1.

En cas de modification ou d'extension du périmètre de l'Association à des terrains voisins, tout propriétaire dépendant de cette modification ou extension sera membre de plein droit de ladite Association dans les mêmes conditions que ci-dessus.

La qualité de membre de l'Association étant attaché à ce droit de propriété sera également transmise avec lui et suivra ce droit, en quelques mains qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insérées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront inopposables à l'Association, ou en cas d'absence de clause à ce sujet.

Il est ici expressément rappelé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront de plein droit tenus au respect des dispositions contenues dans les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges de l'ensemble immobilier ci-dessus visés.

3° - DESCRIPTION

La copropriété, objet des présentes, comprend 33 villas accolées.

La partie non construite est aménagée en espaces verts, voies et allées de circulation pour piétons et véhicules ainsi qu'en 33 parkings extérieurs privatifs.

4° - AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les 33 villas ont été édifiées en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire d'ARGELES SUR MER le 24 novembre 2000 sous le numéro 6600800A00620.

5° - ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'origine de propriété, il est ici fait référence aux énonciations contenues à ce sujet au paragraphe "3°/ Origine de propriété" de l'état descriptif de division et cahier des charges de l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères", susvisé, en date de ce jour un instant avant les présentes.

6° - AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Le présent immeuble sera soumis aux autres charges et conditions ci-après:

A - Poursuite des contrats:

Les syndicats des copropriétaires devront poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement que la société "LES ALBERES" aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et de recours des tiers.

B - Réserves au profit de la société "LES ALBERES":

La société "LES ALBERES" se réserve la faculté de procéder, pendant toute la durée des ventes, à toute publicité pour la commercialisation du programme sur toute l'étendue de la copropriété (façades des villas et espaces communs ou privatifs), et ouvrir et maintenir tout bureau de vente et appartement témoin dans les villas ou à l'extérieur de celles-ci sur les parties communes ou privatives (à l'exclusion des parties privatives ayant fait l'objet d'une vente.

Les copropriétaires ou occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation ainsi.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, après mention, les plans suivants:

- Plan de division de l'ensemble immobilier "Les Albères"
- Plan de masse "Les Villas"

fr

DEUXIEME PARTIE**DIVISION DE L'IMMEUBLE****TITRE I****DISTINCTION ENTRE
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES****CHAPITRE I****GENERALITES****L'immeuble est divisé:**

1°/ En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;

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

CHAPITRE II**DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Par exception, les jardins attenants aux villas, bien que réservés à l'usage exclusif des copropriétaires desdites constructions, resteront parties communes.

Elles comprennent, notamment, et si les éléments existent:

La totalité du sol, bâti et non bâti;

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

Les entrées de l'immeuble, passages, voies de circulation et dégagements pour piétons et pour voitures à l'intérieur de la propriété;

Les jardins et espaces intérieurs, non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé, y compris les dépendances et équipements susceptibles d'y être installés;

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, avec tous leurs accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacune des villas;

Les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires;

Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées: les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.



Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après:

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;
- Le droit d'affouiller ces parties de terrain;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Indivisibilité des parties communes

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

CHAPITRE III**DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives comprennent, pour chaque lot constitué sur l'immeuble, la totalité des constructions qui composent chaque villa avec leurs dépendances et accessoires.

Elles comprennent également le droit d'usage à titre privatif du sol d'assiette de la construction et du jardin y attenant.

CHAPITRE IV**DISPOSITIONS DIVERSES**

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les murs et éléments séparatifs entre deux villas accolées sont mitoyens entre les copropriétaires voisins.

TROISIEME PARTIE**REGLEMENT DE COPROPRIETE****TITRE I****DESTINATION DE L'IMMEUBLE****USAGE DE SES PARTIES****CHAPITRE I****DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné initialement à l'usage de résidence Meublée ou non avec services ou non.

Il est ici rappelé que l'immeuble, objet des présentes, fait partie d'un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" dont la destination a été définie dans le cahier des charges de l'ensemble immobilier susvisé, ainsi qu'il suit:

1°/ Usage des parties faisant l'objet d'un droit de propriété divisé à l'exception des lots N° 14 et 22

Chaque propriétaire aura le droit d'user librement des parties de l'ensemble immobilier sur lesquelles il possède un droit privatif ou particulier, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire pourra affecter son lot à un usage d'habitation, commercial ou professionnel qui lui conviendra.

L'ensemble immobilier, ou partie de celui-ci, pourra être affecté à tous usages et notamment de:

- *Résidence meublée ou non avec services ou non,*
- *Résidence à hébergement touristique meublée ou non avec services ou non,*
- *Résidence meublée ou non avec services para-hôteliers ou non,*
- *Résidence Hôtelière,*
- *Hôtel,*
- *Habitation,*
- *Commercial,*
- *Bureau,*
- *Parkings,*
- *D'activités de loisirs et/ou sportifs*

Il est ici expressément stipulé que les éléments d'équipements communs tel que par exemple les locaux transformateurs s'ils sont à l'usage de l'ensemble des lots composant l'ensemble immobilier ou de certains d'entre eux et bien que situés sur l'assiette desdits lots seront gérés par l'ASL.

Ultérieurement, l'immeuble pourra être affecté à usage mixte d'habitation, professionnel, de bureau et de commerce ou de toute autre conformément aux dispositions relatives à l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Occupation - Les différents locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer les activités ci-dessus stipulées, à condition que celles-ci ne causent aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leur locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

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

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

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

La transformation des lots à usage d'habitation en chambres meublées pour

être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par lot à usage d'habitation entier, sont autorisées.

Parkings - Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Aucune épave ne pourra y être remisé. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des locaux à usage d'habitation, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, terrasses, balcons et assimilés ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme choisies par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et assimilés - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons, terrasses et assimilés.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, terrasses, balcons et assimilés sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étagés capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Jardins privés - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général de l'immeuble, le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble et, en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée, à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité, des troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacements des canalisations et installations qui pourraient passer dans les jardins privés.

Bruits - Tranquillité - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privatifs, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, Audio est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Le revêtement de sol ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Animaux - Les animaux de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Un équipement collectif pour la réception radio et télévision est installé dans l'immeuble. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et plaques - Toute installation d'enseigne, panneau ou affiche quelconque sur les façades des villas est interdite.

Les personnes exerçant une activité professionnelle pourront apposer sur la porte d'entrée de leur villa et aux entrées de la copropriété, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation dans l'immeuble où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

En outre, le gestionnaire de la résidence aura le droit, pendant toute la durée de l'exploitation, même partielle, de cette résidence, d'apposer tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Réparations et entretien, accès des ouvriers - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

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

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

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privatifs à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. 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.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux. Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte choisi par le syndicat concerné. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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 celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de ses parties divisées, 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.

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 commun.

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les allées et voies de circulation et les espaces extérieurs devront être laissés libres en tout temps. Ils ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

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

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais

du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Services collectifs et éléments d'équipement - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

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

Aspect extérieur de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

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

Toutefois, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un local de l'immeuble sera tolérée.

Le gestionnaire de la résidence, aura le droit d'apposer, pendant toute la durée d'exploitation de cette résidence, même partielle, tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Dispositions diverses - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions 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.

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

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale fixera les conditions d'utilisation des équipements collectifs, ainsi que le nombre et la catégorie de personnel chargé du service de l'immeuble.

Le syndic ou le gestionnaire de la résidence engagera et congédiera le personnel, il fixera les conditions de son travail.

Handwritten signature or mark.

TITRE II**CHARGES DE L'IMMEUBLE**

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE I**CHARGES INDIVIDUELLES**

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constitue sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que des impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, chaque villa constituera des parties privatives dans la totalité de ses éléments. En conséquence, toutes les dépenses y afférentes seront à la charge exclusive de son propriétaire.

Les charges afférentes aux jardins dont la jouissance est attribuée à chacune des maisons incomberont exclusivement à leurs propriétaires, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins.

CHAPITRE II**CHARGES COMMUNES****1° Définition**

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, à l'exception de ce qui sera dit au chapitre ci-après en ce qui concerne les charges spéciales, c'est dire:

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes générales;

Les frais d'administration de la copropriété, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat;

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.



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

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des voies de desserte de l'immeuble, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage;

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins et espaces verts non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins ainsi que des passages, allées et dégagements;

Et, d'une manière générale toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme charges spéciales au titre des dispositions ci-après.

Il est ici précisé que tous les frais et charges relatifs à l'ensemble immobilier "Les Albères" ne sont pas compris dans les charges de la présente copropriété.

Lesdits frais et charges seront répartis entre les membres de l'association syndicale conformément aux dispositions du Chapitre 4 du cahier des charges et recouvrés directement auprès des membres conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts.

2°/ Répartition

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans le modificatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

CHAPITRE IV

CHARGES DIVERSES

Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatrices des locaux privatifs seront supportées par parts égales entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre et non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE **CONSTITUTION DE DROITS REELS** **SUR LES PARTIES PRIVATIVES**

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants causes à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants causes qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II

MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage et d'habitation.

SECTION I **COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** **ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit.

Article 4: 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 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 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.

SECTION 2

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§1 - Information des parties

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;*
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;*

- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au Notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

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

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

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

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

Article 4-4. - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

§2 - Contribution aux charges

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

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

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

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

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

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

§3 - Mutations à titre onéreux**Faculté pour le syndic de former opposition**

Pour ce qui concerne les mutations à titre onéreux et la faculté pour le syndic de former opposition, il est fait application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1, 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 5-1 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2 du décret du 19 mars 1967 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Article 6-3 du décret du 19 mars 1967 - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

SECTION 3

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS ELECTION DE DOMICILE

Notification des mutations

Pour ce qui concerne la notification des mutations, il est fait application de l'article 6 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit :

Article 6. - 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 ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, 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.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

MODIFICATION DES LOTS

-I-

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

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la subdivision, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

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

-II-

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

-III-

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faites que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

1°- au syndic de la copropriété alors en fonction;

2°- au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces dispositions.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, reproduit ci-dessus, Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat, il est fait application des articles 14, 15, 16, 16-1 et 16-2 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduits:

Article 14 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute actions récursoires.

Article 15 - Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 16 - Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 16-1 - Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 16-2 -. L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

CHAPITRE II**ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES****SECTION I****EPOQUE DES REUNIONS**

Les copropriétaires se réuniront en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

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

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

L'assemblée générale pourra être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 2**CONVOCATIONS****Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée**

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Pour ce qui concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 8 - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée 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, s'il n'existe pas de conseil syndical ou 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 présent décret.

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

Article 50 - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3^e alinéa) ci-dessus, 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 convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Contenu des convocations - Documents annexes

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9, 10 et 11 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 9 - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article 10 - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Article 11 - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est

conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II. - Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Délai de convocation - Forme

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

R

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

Article 23 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Article 12 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1^{er}) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Fixation des lieu date et heure de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLES GENERALES

Bureau

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1^{er}) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, 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 22 (alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Mandat

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Décisions - Procès-verbal

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 19 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 - Convocations, Contenu des convocations - documents annexes.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

SECTION 4**VOIX**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus.

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

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.

SECTION 5**MAJORITES****Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés**

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.



Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits :

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) - Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) - L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) - La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) - 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 ;
- e) - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) - La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) - A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

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

- h) - La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- i) - La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) - L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- k) - L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;
- l) - L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;
- m) - L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965-

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 19 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

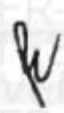
Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-1 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, j et m de l'article 25.

L'assemblée générale 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.

Elle 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.



A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 19-1 du décret du 19 mars 1967 - Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées 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.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

SECTION 6

DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

W

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE III

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19, 28 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de nomination de syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa ci-dessus.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du Décret du 17 Mars 1967.

h

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées soit par la SNC LES ALBERES, soit par un administrateur de biens qu'elle pourra désigner.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

SECTION 2

ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé:

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Art. 18 - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous:

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conversation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

R

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Travaux urgents - 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.

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.

Personnel - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice 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, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

Comptabilité - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.

Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale - 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, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, 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 mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Actions en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée (saisie attribution, saisie conservatoire, saisie vente, etc...) et en cas d'urgence dans tous les cas entrant dans la compétence du juge des référés. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

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

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à la section 5 du chapitre II du présent titre.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de l'immeuble, aux garanties dues ou aux

fr

responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

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

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

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

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical de quatre membres assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés de société propriétaire de plusieurs lots, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

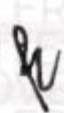
Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

Les copropriétaires membres d'un syndicat secondaire désignent leurs représentants au conseil syndical du syndicat principal au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, soit du syndicat principal.

Un ou plusieurs 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.



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.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

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

Conseil syndical d'un syndicat coopératif

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

CHAPITRE V

BUDGET PREVISIONNEL PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

h

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

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

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

Les avances sont remboursables.

Avance - Provisions

Les copropriétaires versent au syndicat:

1° Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

2° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessus énoncées;

3° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

6° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Sanctions

- **Intérêts de retard** - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

- **Recouvrement des fonds** - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- **Frais de procès** - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- **Sûretés** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

h

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI **ASSURANCES**

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété".

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.
- Le recours des voisins et les recours des locataires.
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).
- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses

résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et les mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPPROPRIETE

L'assemblée générale 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 ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale 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 présent règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

B

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale 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.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, 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 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 rendue nécessaire.

c) 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 et les éléments d'équipement collectif, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale statuant la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1

ACTES 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 acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre 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 deux tiers des voix.

SECTION 2

ACTES DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers 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 les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

L'assemblée 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.

CHAPITRE III

TRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS - ADDITIONS

1°) Améliorations -

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces 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, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront 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.

La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4, de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire 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, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment 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 l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, 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 à la charge de l'ensemble des

h

copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.



Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE V

ADHESION A UNE UNION DE SYNDICAT

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserves des dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le retrait de cette union est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est constitué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

h

TITRE VI**DISPOSITIONS DIVERSES****1°) Litiges**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de inapplication de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

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 Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, 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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers Améliorations".

2°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-6 de la loi du juillet 1965 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 29-1 - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2 - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrêté toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5 - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. À leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6 - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Article 62-1 - La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 62-2 - Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 55 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

R

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

Article 62-4 - A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

Article 62-5 - L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui sont, notamment, maintenus au syndic.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire désigné, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

Article 62-7 - Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en oeuvre de la ou des décisions envisagées.

Article 62-8 - Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

Article 62-9 - L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

Article 62-10 - Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit

le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

Article 62-11 - L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic de la copropriété désignée.

Dans l'hypothèse où il rédige un prérapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce prérapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.

Article 62-12 - Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

Article 62-13 - Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

Article 62-14 - Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Art. 62-15. - Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en oeuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

3°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la Loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

4°) Election de domicile

000173

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile en France métropolitaine.

FAIT A *Mie*

LE *18/11/2004*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be a name followed by a surname, possibly 'Mie' as indicated by the text above.

000174

Le Timbre
sur Etat

Prise de possession

du 7 Fév. 1985

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

De l'ensemble Immobilier "LES ALBERES"

Sis Commune d'ARGELES-SUR-MER

(Pyrénées-Orientales)

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

S'appliquant aux lots issus de la division du Lot N° 6

Et formant la copropriété dénommée "Les Pins d'Alep"

LE SOUSSIGNE,

AVOVENTES

A préalablement au modificatif de l'état descriptif de division et à l'établissement du règlement de copropriété de l'immeuble, objet des présentes, exposé ce qui suit :

fr

EXPOSE**1°/ DESIGNATION**

Le présent acte s'applique au lot N° 6, ci-après plus amplement visé, formant partie d'un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

2°/ ENSEMBLE IMMOBILIER "LES ALBERES"

Ledit ensemble immobilier "LES ALBERES" a fait l'objet aux termes de 2 actes reçus un instant avant les présentes par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé à NICE, 27, rue Rossini, à savoir respectivement:

- D'un état descriptif de division en 23 lots numérotés 1 à 23 avec cahier des charges
- Des statuts de l'association syndicale des propriétaires dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES".

Les actes susvisés seront publiés au 1^{er} bureau des hypothèques de PERIGNAN avant ou même temps que les présentes.

Aux termes de l'état descriptif de division, susvisé, le Lot N° 6, objet des présentes, a été désigné ainsi qu'il suit:

LOT N° 6

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 6" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des six groupes d'habitation dénommés "Les Mimosas", "Les Eucalyptus", "Les Mûriers", "Les Pins d'Alep" et "Les Chênes Verts" élevés sur un ou deux niveaux, édifiés sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires

Il est ici rappelé que possède la qualité de membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES, toute personne définie à l'"ARTICLE 3 - MEMBRES" des statuts de l'association syndicale de propriétaires, ci-après littéralement reproduit:

PR

ARTICLE 3 - MEMBRES

1°/ Est membre de l'association tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier visé en l'article 1^{er}, ou son représentant.

2°/ L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation de tout ou partie des terrains ou de l'un des lots d'une copropriété de l'ensemble immobilier visés à l'article 1.

En cas de modification ou d'extension du périmètre de l'Association à des terrains voisins, tout propriétaire dépendant de cette modification ou extension sera membre de plein droit de ladite Association dans les mêmes conditions que ci-dessus.

La qualité de membre de l'Association étant attaché à ce droit de propriété sera également transmise avec lui et suivra ce droit, en quelques mains qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insérées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront inopposables à l'Association, ou en cas d'absence de clause à ce sujet.

Il est ici expressément stipulé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront de plein droit tenus au respect des dispositions contenues dans les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges de l'ensemble immobilier ci-dessus visés.

4°/ PROPRIETE DU LOT N° 6

La société "LES ALBERES", sus dénommée, est propriétaire du Lot N° 6 par suite des faits et actes suivants:

1. Acquisition de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier "LES ALBERES", savoir:

A/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 108, 327, 329, 388 et 389

De la Société dénommée **MUTUELLE DU TRESOR**, Société Mutualiste, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, inscrite au Registre national des mutuelles sous le numéro 778 147 132.

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé, Le Parnasse, 27, rue Rossini à NICE (Alpes-Maritimes).

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes.

B/ En ce qui concerne des parcelles cadastrées section AR n° 412 et 414

De la Société dénommée "**MUTESOR**", société civile au capital de 7.625 euros, dont le siège est à PARIS (75010), 8, rue Léon Jouhaux, identifiée sous le numéro 349.233.882 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu le 14 décembre 2004 par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé, Le Parnasse, 27, rue Rossini à NICE (Alpes-Maritimes).

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de PERPIGNAN au plus tard en même temps que les présentes

2. Division de l'ensemble immobilier en 23 lots N° 1 à 23 aux termes de l'état descriptif de division, susvisé au paragraphe "2°/ Ensemble immobilier".

CECI EXPOSE, le modificatif de l'état descriptif de division et le règlement de copropriété sur les seuls lots issus de la division du Lot N° 6 sont établis comme suit.

-I-

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

SUPPRESSION DU LOT N° 6

ET DIVISION DUDIT LOT EN 152 NOUVEAUX LOTS

Préalablement à la suppression et à la division du Lot N° 6 en 152 nouveaux lots, il est stipulé ce qui suit:

Numérotation des lots

Le Lot N° 12 a été divisé préalablement au modificatif de l'état descriptif de division, objet des présentes, en 36 lots numérotés de 101 à 136.

Le lot N° 10 a été divisé préalablement au modificatif de l'état descriptif de division, objet des présentes, en 68 lots N° 201 à 268 et postérieurement au modificatif de l'état descriptif de division relatif à la subdivision du lot N° 12 susvisé.

Afin de laisser toute latitude et éviter tout risque d'erreurs dans la numérotation des lots lors d'éventuels modificatifs de l'état descriptif de division relatif à l'ensemble immobilier "**LES ALBERES**" lors de la subdivision des autres lots composant ledit ensemble immobilier, ainsi que des lots N° 101 à 136 et 201 à 268 composant respectivement les copropriétés "**Les Oliviers**" et "**Les Arbousiers**", il a été retenu pour la numérotation des lots du modificatif de l'état descriptif de division relatif au Lot N° 6, objet des présentes, la racine 400.

En conséquence, les lots issus de la suppression et de la division du Lot N° 6 seront numérotés de 401 à 552.

Désignation des lots

La désignation desdits lots, est établie ci-après:

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" exprimée en DIX MILLIEMES.

Il est ici précisé que les quotes-parts des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" ont été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, savoir:

Article 5: Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

A - Eléments pris en considération

⇒ La superficie des lots

C'est la surface intérieure et le cas échéant extérieure des parties privatives des lots telles qu'elles sont définies ci-après dans l'état descriptif de division.

En ce qui concerne les lots parkings extérieurs, il a été retenu pour chacun d'entre eux une surface forfaitaire de 12,50 m².

⇒ Consistance des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de consistance défini comme suit:

En ce qui concerne les surfaces intérieures

- 1,00 pour la surface habitable des gîtes

En ce qui concerne les surfaces extérieures

- 0,30 pour les terrasses
- 0,15 pour les parkings extérieurs
- 0,10 pour les jardins

⇒ Situation des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de niveau et un coefficient d'exposition définis comme suit:

Niveau

- 1,00 pour tous les lots

Exposition

- 1,00 pour tous les lots

R

B - Méthode de calcul**Méthode de calcul**

1/ La valeur relative d'un lot est égale à la somme des surfaces des différentes parties des lots corrigées pour chacune d'entre elles par les coefficients de consistance, de niveau et d'exposition.

2/ La quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" d'un lot est égale à la valeur relative du lot divisée par le total des valeurs relatives de l'ensemble des lots composant la copropriété "Les Pins d'Alep" multipliée par 10.000.

CECI STIPULE,

Le lot N° 6 désigné ainsi qu'il suit:

LOT N° 6

Ce lot comporte:

La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 6" sur le plan de division ci annexé,

La propriété des six groupes d'habitation dénommés "Les Mimosas", "Les Eucalyptus", "Les Mûriers", "Les Pins d'Alep" et "Les Chênes Verts" élevés sur un ou deux niveaux, édifiés sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements et parkings extérieurs,

Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires

EST PUREMENT ET SIMPLEMENT SUPPRIME ET DIVISE EN 152 LOTS NUMEROTES DE 401 A 552, DESIGNES AINSI QU'IL SUI:

DESIGNATION**LOT N° 401**

Un parking extérieur portant le N° 1 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000"

LOT N° 402

Un parking extérieur portant le N° 2 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000"

LOT N° 403

Un parking extérieur portant le N° 3 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000"

fr

LOT N° 404

Un parking extérieur portant le N° 4 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 405

Un parking extérieur portant le N° 5 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 406

Un parking extérieur portant le N° 6 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 407

Un parking extérieur portant le N° 7 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 408

Un parking extérieur portant le N° 8 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 409

Un parking extérieur portant le N° 9 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 410

Un parking extérieur portant le N° 10 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 411

Un parking extérieur portant le N° 11 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 412

Un parking extérieur portant le N° 12 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

R

LOT N° 413

Un parking extérieur portant le N° 13 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 414

Un parking extérieur portant le N° 14 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 415

Un parking extérieur portant le N° 15 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 416

Un parking extérieur portant le N° 16 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 417

Un parking extérieur portant le N° 17 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 418

Un parking extérieur portant le N° 18 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 419

Un parking extérieur portant le N° 19 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 420

Un parking extérieur portant le N° 20 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 421

Un parking extérieur portant le N° 21 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

R

LOT N° 422

Un parking extérieur portant le N° 22 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 423

Un parking extérieur portant le N° 23 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 424

Un parking extérieur portant le N° 24 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 425

Un parking extérieur portant le N° 25 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 426

Un parking extérieur portant le N° 26 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 427

Un parking extérieur portant le N° 27 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 428

Un parking extérieur portant le N° 28 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 429

Un parking extérieur portant le N° 29 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 430

Un parking extérieur portant le N° 30 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 431

Un parking extérieur portant le N° 31 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 432

Un parking extérieur portant le N° 32 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 433

Un parking extérieur portant le N° 33 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 434

Un parking extérieur portant le N° 34 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 435

Un parking extérieur portant le N° 35 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 436

Un parking extérieur portant le N° 36 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 437

Un parking extérieur portant le N° 37 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 438

Un parking extérieur portant le N° 38 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 439

Un parking extérieur portant le N° 39 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

000184

LOT N° 440

Un parking extérieur portant le N° 40 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 441

Un parking extérieur portant le N° 41 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 442

Un parking extérieur portant le N° 42 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 443

Un parking extérieur portant le N° 43 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 444

Un parking extérieur portant le N° 44 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 445

Un parking extérieur portant le N° 45 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 446

Un parking extérieur portant le N° 46 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 447

Un parking extérieur portant le N° 47 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 448

Un parking extérieur portant le N° 48 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

R

LOT N° 449

Un parking extérieur portant le N° 49 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 450

Un parking extérieur portant le N° 50 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 451

Un parking extérieur portant le N° 51 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 452

Un parking extérieur portant le N° 52 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 453

Un parking extérieur portant le N° 53 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 454

Un parking extérieur portant le N° 54 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 455

Un parking extérieur portant le N° 55 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 456

Un parking extérieur portant le N° 56 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 457

Un parking extérieur portant le N° 57 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 458

Un parking extérieur portant le N° 58 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 459

Un parking extérieur portant le N° 59 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 460

Un parking extérieur portant le N° 60 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 461

Un parking extérieur portant le N° 61 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 462

Un parking extérieur portant le N° 62 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 463

Un parking extérieur portant le N° 63 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 464

Un parking extérieur portant le N° 64 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 465

Un parking extérieur portant le N° 65 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 466

Un parking extérieur portant le N° 66 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

R

LOT N° 467

Un parking extérieur portant le N° 67 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 468

Un parking extérieur portant le N° 68 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 469

Un parking extérieur portant le N° 69 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 470

Un parking extérieur portant le N° 70 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 471

Un parking extérieur portant le N° 71 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 472

Un parking extérieur portant le N° 72 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 473

Un parking extérieur portant le N° 73 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 474

Un parking extérieur portant le N° 74 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 475

Un parking extérieur portant le N° 75 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

LOT N° 476

Un parking extérieur portant le N° 76 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep";

Avec SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep"

6/10.000°

GROUPE "LES PINS D'ALEP"**LOT N° 477**

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 21 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 21 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 478

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 22 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, deux chambres, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 22 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 479

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 23 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 23 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

122/10.000°

LOT N° 480

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 24 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 24 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

117/10.000°

B

LOT N° 481

Un gîte accolé, au Rez-de-jardin du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 25 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 25 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

LOT N° 482

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 26 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 26 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

120/10.000°

LOT N° 483

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 27 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 27 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

LOT N° 484

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 481 du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 28 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,

Avec CENT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

106/10.000°

fr

LOT N° 485

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 480 du groupe "Les Pins d'Alep", portant le N° 29 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

GROUPE "LES MÛRIERS"**LOT N° 486**

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 31 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 31 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

118/10.000°

LOT N° 487

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 32 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 32 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

124/10.000°

LOT N° 488

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 487 du groupe "Les Mûriers", portant le N° 39 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

R

LOT N° 489

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 41 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau avec wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 41 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep".

Avec CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

166/10.000°

LOT N° 490

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 42 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 42 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep".

Avec CENT CINQUANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

153/10.000°

LOT N° 491

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 43 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 43 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep".

Avec CENT QUARANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

149/10.000°

LOT N° 492

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 44 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 44 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep".

Avec CENT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

113/10.000°

R

LOT N° 493

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 45 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 45 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

135/10.000°

LOT N° 494

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 46 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 46 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

134/10.000°

LOT N° 495

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 47 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 47 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

LOT N° 496

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 495 du groupe "Les Mûriers", portant le N° 48 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

R

LOT N° 497

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 492 du groupe "Les Mûriers", portant le N° 49 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT TRENTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

132/10.000°

LOT N° 498

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 51 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 51 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

123/10.000°

LOT N° 499

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 52 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 52 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

138/10.000°

LOT N° 500

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 53 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse couverte,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 53 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 501

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 54 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 54 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

LOT N° 502

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 55 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 55 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

133/10.000°

LOT N° 503

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 56 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 56 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUARANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

145/10.000°

LOT N° 504

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mûriers", portant le N° 57 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 57 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

124/10.000°

LOT N° 505

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 501 du groupe "Les Mûriers", portant le N° 58 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

LOT N° 506

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 500 du groupe "Les Mûriers", portant le N° 59 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

GROUPE "LES EUCALYPTUS"**LOT N° 507**

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 61 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau avec wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 61 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

166/10.000°

LOT N° 508

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 62 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 62 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

136/10.000°

LOT N° 509

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 63 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 63 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

144/10.000°

LOT N° 510

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 64 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 64 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

LOT N° 511

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 65 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 65 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

135/10.000°

LOT N° 512

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 66 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 66 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

134/10.000°

R

LOT N° 513

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 67 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 67 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep".

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

LOT N° 514

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 513 du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 68 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 515

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 510 du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 69 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

126/10.000°

LOT N° 516

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 71 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 71 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep".

Avec CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

124/10.000°

LOT N° 517

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 72 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 72 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUARANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

145/10.000°

LOT N° 518

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 73 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 73 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 519

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 74 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 74 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 520

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 75 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 75 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

122/10.000°

R

LOT N° 521

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 76 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 76 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

139/10.000°

LOT N° 522

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 77 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 77 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

123/10.000°

LOT N° 523

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 519 du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 78 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

LOT N° 524

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 518 du groupe "Les Eucalyptus", portant le N° 79 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

h

GROUPE "LES CHENES VERTS"**LOT N° 525**

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 81 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau avec wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 81 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

166/10.000°

LOT N° 526

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 82 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 82 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

143/10.000°

LOT N° 527

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 83 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 83 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

154/10.000°

LOT N° 528

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 84 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 84 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 529

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 85 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 85 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

135/10.000°

LOT N° 530

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 86 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 86 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

134/10.000°

LOT N° 531

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 87 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 87 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

114/10.000°

LOT N° 532

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 531 du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 88 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 533

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 528 du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 89 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT TRENTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

132/10.000°

LOT N° 534

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 91 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 91 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

124/10.000°

LOT N° 535

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 92 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 92 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

110/10.000°

LOT N° 536

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 93 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 93 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 537

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 94 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 94 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 538

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 95 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 95 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

121/10.000°

LOT N° 539

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 96 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 96 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

124/10.000°

LOT N° 540

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 97 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 97 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

122/10.000°

LOT N° 541

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 537 du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 98 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

LOT N° 542

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 536 du groupe "Les Chênes Verts", portant le N° 99 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

GROUPE "LES MIMOSAS"**LOT N° 543**

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mimosas", portant le N° 101 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 101 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 544

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mimosas", portant le N° 102 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 102 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

135/10.000°

LOT N° 543

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mimosas", portant le N° 103 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 103 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

135/10.000°

LOT N° 546

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mimosas", portant le N° 104 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 104 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 547

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mimosas", portant le N° 105 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 105 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUARANTE ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

141/10.000°

LOT N° 548

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mimosas", portant le N° 106 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 106 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT QUARANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

147/10.000°

LOT N° 549

Un gîte accolé, situé au Rez-de-jardin du groupe "Les Mimosas", portant le N° 107 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Avec la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie de jardin, portant le N° 107 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep",

Avec CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

116/10.000°

LOT N° 550

Un gîte accolé, situé à l'étage au-dessus du Lot N° 549 du groupe "Les Mimosas", portant le N° 108 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse,
- Combles non aménageables,

Avec CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

115/10.000°

LOT N° 551

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 546 du groupe "Les Mimosas", portant le N° 109 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

- Hall avec couchages, séjour avec kitchenette, une chambre, une mezzanine aménagée en coin nuit, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,
- Combles non aménageables,

Avec CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

123/10.000°

LOT N° 552

Un gîte, situé à l'étage au dessus du Lot N° 543 du groupe "Les Mimosas", portant le N° 110 sur le plan masse de la copropriété "Les Pins d'Alep", comprenant:

Hall, séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, wc, une terrasse, et son escalier extérieur d'accès depuis le Rez-de-jardin,

Avec CENT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété "Les Pins d'Alep"

104/10.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

Le modificatif de l'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après:

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" (en 10.000")	Observations
6	Ce lot comporte: La propriété de la partie de terrain figurant sous la dénomination "Lot 6" sur le plan de division ci annexé. La propriété des six groupes d'habitation dénommés "Les Mirmosas", "Les Eucalyptus", "Les Mûriers", "Les Pins d'Alep" et "Les Chênes Verts" élevés sur un ou deux niveaux, édifiés sur cette partie de terrain avec ses équipements, aménagements et parkings extérieurs. Le droit pour le propriétaire dudit lot de le subdiviser en autant de fractions qu'il avisera sans avoir à demander l'autorisation des autres propriétaires			Sans quote-part		Divisé en 152 nouveaux lots N° 401 à 552. Supprimé.
401	Hors		Parking extérieur N° 1	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
402	Hors		Parking extérieur N° 2	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
403	Hors		Parking extérieur N° 3	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
404	Hors		Parking extérieur N° 4	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
405	Hors		Parking extérieur N° 5	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
406	Hors		Parking extérieur N° 6	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
407	Hors		Parking extérieur N° 7	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
408	Hors		Parking extérieur N° 8	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
409	Hors		Parking extérieur N° 9	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
410	Hors		Parking extérieur N° 10	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
411	Hors		Parking extérieur N° 11	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
412	Hors		Parking extérieur N° 12	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
413	Hors		Parking extérieur N° 13	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
414	Hors		Parking extérieur N° 14	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
415	Hors		Parking extérieur N° 15	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
416	Hors		Parking extérieur N° 16	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.
417	Hors		Parking extérieur N° 17	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot.

B

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" (en 10.000*)	Observations
418	Hors		Parking extérieur N° 18	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
419	Hors		Parking extérieur N° 19	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
420	Hors		Parking extérieur N° 20	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
421	Hors		Parking extérieur N° 21	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
422	Hors		Parking extérieur N° 22	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
423	Hors		Parking extérieur N° 23	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
424	Hors		Parking extérieur N° 24	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
425	Hors		Parking extérieur N° 25	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
426	Hors		Parking extérieur N° 26	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
427	Hors		Parking extérieur N° 27	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
428	Hors		Parking extérieur N° 28	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
429	Hors		Parking extérieur N° 29	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
430	Hors		Parking extérieur N° 30	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
431	Hors		Parking extérieur N° 31	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
432	Hors		Parking extérieur N° 32	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
433	Hors		Parking extérieur N° 33	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
434	Hors		Parking extérieur N° 34	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
435	Hors		Parking extérieur N° 35	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
436	Hors		Parking extérieur N° 36	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
437	Hors		Parking extérieur N° 37	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
438	Hors		Parking extérieur N° 38	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
439	Hors		Parking extérieur N° 39	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
440	Hors		Parking extérieur N° 40	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
441	Hors		Parking extérieur N° 41	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
442	Hors		Parking extérieur N° 42	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
443	Hors		Parking extérieur N° 43	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
444	Hors		Parking extérieur N° 44	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
445	Hors		Parking extérieur N° 45	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
446	Hors		Parking extérieur N° 46	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
447	Hors		Parking extérieur N° 47	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" (en 10.000°)	Observations
448	Hors		Parking extérieur N° 48	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
449	Hors		Parking extérieur N° 49	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
450	Hors		Parking extérieur N° 50	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
451	Hors		Parking extérieur N° 51	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
452	Hors		Parking extérieur N° 52	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
453	Hors		Parking extérieur N° 53	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
454	Hors		Parking extérieur N° 54	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
455	Hors		Parking extérieur N° 55	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
456	Hors		Parking extérieur N° 56	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
457	Hors		Parking extérieur N° 57	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
458	Hors		Parking extérieur N° 58	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
459	Hors		Parking extérieur N° 59	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
460	Hors		Parking extérieur N° 60	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
461	Hors		Parking extérieur N° 61	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
462	Hors		Parking extérieur N° 62	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
463	Hors		Parking extérieur N° 63	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
464	Hors		Parking extérieur N° 64	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
465	Hors		Parking extérieur N° 65	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
466	Hors		Parking extérieur N° 66	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
467	Hors		Parking extérieur N° 67	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
468	Hors		Parking extérieur N° 68	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
469	Hors		Parking extérieur N° 69	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
470	Hors		Parking extérieur N° 70	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
471	Hors		Parking extérieur N° 71	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
472	Hors		Parking extérieur N° 72	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
473	Hors		Parking extérieur N° 73	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
474	Hors		Parking extérieur N° 74	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
475	Hors		Parking extérieur N° 75	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
476	Hors		Parking extérieur N° 76	Sans quote-part	6	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.
477	Les Pins d'Alep	R-D-J	Gîte accolé N° 21 – Jouissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 – Nouveau lot.

R

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" (en 10.000")	Observations
478	Les Pins D'Alep	R-D-J	Gîte accolé N° 22 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
479	Les Pins D'Alep	R-D-J	Gîte accolé N° 23 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	122	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
480	Les Pins D'Alep	R-D-J	Gîte accolé N° 24 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	117	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
481	Les Pins D'Alep	R-D-J	Gîte accolé N° 25 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
482	Les Pins D'Alep	R-D-J	Gîte accolé N° 26 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	120	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
483	Les Pins D'Alep	R-D-J	Gîte accolé N° 27 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
484	Les Pins D'Alep	Etage	Gîte N° 28	Sans quote-part	106	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
485	Les Pins D'Alep	Etage	Gîte N° 29	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
486	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 31 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
487	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 32 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	124	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
488	Les Mûriers	Etage	Gîte N° 39	Sans quote-part	166	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
489	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 41 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	153	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
490	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 42 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	149	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
491	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 43 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	113	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
492	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 44 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	135	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
493	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 45 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	134	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
494	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 46 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
495	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 47 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
496	Les Mûriers	Etage	Gîte N° 48	Sans quote-part	132	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
497	Les Mûriers	Etage	Gîte N° 49	Sans quote-part	123	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
498	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 51 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	138	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
499	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 52 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
500	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 53 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
501	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 54 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	133	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
502	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 55 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	145	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
503	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 56 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	124	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
504	Les Mûriers	R-D-J	Gîte accolé N° 57 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
505	Les Mûriers	Etage	Gîte accolé N° 58 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
506	Les Mûriers	Etage	Gîte accolé N° 59 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	166	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
507	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 61 - Jouvissance jardin	Sans quote-part		Partie du lot N° 6 - Nouveau lot

B

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" (en 10.000")	Observations
508	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 62 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	136	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
509	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 63 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	144	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
510	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 64 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
511	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 65 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	135	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
512	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 66 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	134	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
513	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 67 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
514	Les Eucalyptus	Etage	Gîte N° 68	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
515	Les Eucalyptus	Etage	Gîte N° 69	Sans quote-part	126	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
516	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 71 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	124	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
517	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 72 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	145	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
518	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 73 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
519	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 74 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
520	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 75 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	122	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
521	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 76 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	139	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
522	Les Eucalyptus	R-D-J	Gîte accolé N° 77 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	123	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
523	Les Eucalyptus	Etage	Gîte N° 78	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
524	Les Eucalyptus	Etage	Gîte N° 79	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
525	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 81 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	166	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
526	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 82 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	143	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
527	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 83 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	154	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
528	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 84 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
529	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 85 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	135	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
530	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 86 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	134	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
531	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 87 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	114	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
532	Les Chênes Verts	Etage	Gîte accolé N° 88 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
533	Les Chênes Verts	Etage	Gîte accolé N° 89 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	132	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
534	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 91 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	124	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
535	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 92 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	110	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
536	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 93 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
537	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 94 - Jouvissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot

B

N° de Lot	Groupe	Niveau	Nature du Lot	Quote-part de parties communes générales à l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères"	Quote-part de parties communes générales à la copropriété "Les Pins d'Alep" (en 10.000*)	Observations
538	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 95 - Jouissance jardin	Sans quote-part	121	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
539	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 96 - Jouissance jardin	Sans quote-part	124	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
540	Les Chênes Verts	R-D-J	Gîte accolé N° 97 - Jouissance jardin	Sans quote-part	122	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
541	Les Chênes Verts	Etage	Gîte N° 98	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
542	Les Chênes Verts	Etage	Gîte N° 99	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
543	Les Mimosas	R-D-J	Gîte accolé N° 101 - Jouissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
544	Les Mimosas	R-D-J	Gîte accolé N° 102 - Jouissance jardin	Sans quote-part	135	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
545	Les Mimosas	R-D-J	Gîte accolé N° 103 - Jouissance jardin	Sans quote-part	135	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
546	Les Mimosas	R-D-J	Gîte accolé N° 104 - Jouissance jardin	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
547	Les Mimosas	R-D-J	Gîte accolé N° 105 - Jouissance jardin	Sans quote-part	141	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
548	Les Mimosas	R-D-J	Gîte accolé N° 106 - Jouissance jardin	Sans quote-part	147	Partie du lot N° 5 - Nouveau lot
549	Les Mimosas	R-D-J	Gîte accolé N° 107 - Jouissance jardin	Sans quote-part	116	Partie du lot N° 5 - Nouveau lot
550	Les Mimosas	Etage	Gîte N° 108	Sans quote-part	115	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
551	Les Mimosas	Etage	Gîte N° 109	Sans quote-part	123	Partie du lot N° 6 - Nouveau lot
552	Les Mimosas	Etage	Gîte N° 110	Sans quote-part	104	Partie du lot N° 5 - Nouveau lot

B

REGLEMENT DE COPROPRIETE

S'appliquant aux lots N° 401 à 552 issus de la division du lot N° 6

Et constituant la copropriété dénommée "Les Pins d'Alep"

PARTIE PRELIMINAIRE

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

Il a pour but, notamment:

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

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de la copropriété, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

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

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement.

Ce syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des copropriétaires Les Pins d'Alep"

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application pour autant que les lots composant la copropriété, objet des présentes, se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DESCRIPTION

DE LA COPROPRIETE

1° - DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété aux lots N° 401 à 552 issus de la division du lot N° 6 et constituant la copropriété dénommée "Les Pins d'Alep", tels que ceux-ci sont désignés dans le modificatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

fr

Il est ici rappelé que l'ancien lot N° 6 formait une partie de l'ensemble immobilier "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

2°/ ENSEMBLE IMMOBILIER "LES ALBERES"

Il est ici rappelé que possède la qualité de membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES ALBERES, toute personne définie à l'ARTICLE 3 - MEMBRES des statuts de l'association syndicale de propriétaires, ci-après littéralement reproduit:

ARTICLE 3 - MEMBRES

1°/ Est membre de l'association tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit d'un droit immobilier de l'ensemble immobilier visé en l'article 1^{er}, ou son représentant.

2°/ L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation de tout ou partie des terrains ou de l'un des lots d'une copropriété de l'ensemble immobilier visés à l'article 1.

En cas de modification ou d'extension du périmètre de l'Association à des terrains voisins, tout propriétaire dépendant de cette modification ou extension sera membre de plein droit de ladite Association dans les mêmes conditions que ci-dessus.

La qualité de membre de l'Association étant attaché à ce droit de propriété sera également transmise avec lui et suivra ce droit, en quelques mains qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insérées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront inopposables à l'Association, ou en cas d'absence de clause à ce sujet.

Il est ici expressément rappelé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront de plein droit tenus au respect des dispositions contenues dans les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges de l'ensemble immobilier ci-dessus visés.

3° - DESCRIPTION

La copropriété, objet des présentes, comprend 76 gîtes.

La partie non construite est aménagée en espaces verts, voies et allées de circulation pour piétons et véhicules ainsi qu'en 76 parkings extérieurs privatifs.

R

4° - ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'origine de propriété, il est ici fait référence aux énonciations contenues à ce sujet au paragraphe "3°/ Origine de propriété" de l'état descriptif de division et cahier des charges de l'ensemble immobilier "Domaine Les Albères", susvisé, en date de ce jour un instant avant les présentes.

5° - AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Le présent immeuble sera soumis aux autres charges et conditions ci-après:

A - Poursuite des contrats:

Les syndicats des copropriétaires devront poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement que la société "LES ALBERES" aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et de recours des tiers.

B - Réserves au profit de la société "LES ALBERES":

La société "LES ALBERES" se réserve la faculté de procéder, pendant toute la durée des ventes, à toute publicité pour la commercialisation du programme sur toute l'étendue de la copropriété (façades des gîtes et espaces communs ou privatifs), et ouvrir et maintenir tout bureau de vente et appartement témoin dans les gîtes ou à l'extérieur de celles-ci sur les parties communes ou privatives (à l'exclusion des parties privatives ayant fait l'objet d'une vente).

Les copropriétaires ou occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation ainsi.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, après mention, les plans suivants:

- Plan de division de l'ensemble immobilier "Les Albères"
- Plan de masse "Les Pins d'Alep"

DEUXIEME PARTIE**DIVISION DE L'IMMEUBLE****TITRE I****DISTINCTION ENTRE
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES****CHAPITRE I****GENERALITES****L'immeuble est divisé:**

1°/ En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;

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

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Par exception, les jardins attenants aux gîtes, bien que réservés à l'usage exclusif des copropriétaires desdites constructions, resteront parties communes.

Elles comprennent, notamment, et si les éléments existent:

La totalité du sol, bâti et non bâti;

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

Les entrées de l'immeuble, passages, voies de circulation et dégagements pour piétons et pour voitures à l'intérieur de la propriété;

Les jardins et espaces intérieurs, non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé, y compris les dépendances et équipements susceptibles d'y être installés;

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, avec tous leurs accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacune des gîtes;

Les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires;

Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées: les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après:

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;
- Le droit d'affouiller ces parties de terrain;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Indivisibilité des parties communes

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

CHAPITRE III

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent, pour chaque gîte, la totalité des constructions qui composent chaque gîte avec ses dépendances et accessoires.

R

Etant ici précisé que l'escalier d'accès à chacun des gîtes formant les lots 484, 485, 488, 496, 497, 505, 506, 514, 515, 523, 524, 532, 533, 541, 542, 550, 551 et 552 constitue également une partie privative.

Elles comprennent pour les gîtes en rez-de-jardin le droit d'usage à titre privatif du sol d'assiette de la construction et du jardin y attenant.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les murs et éléments séparatifs entre deux gîtes accolés sont mitoyens entre les copropriétaires voisins.

De même, la dalle séparative entre deux gîtes superposés est mitoyenne entre lesdits lots.

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné initialement à l'usage de résidence Meublée ou non avec services ou non.

Il est ici rappelé que l'immeuble, objet des présentes, fait partie d'un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" dont la destination a été définie dans le cahier des charges de l'ensemble immobilier susvisé, ainsi qu'il suit:

1°/ Usage des parties faisant l'objet d'un droit de propriété divisé à l'exception des lots N° 14 et 22

Chaque propriétaire aura le droit d'user librement des parties de l'ensemble immobilier sur lesquelles il possède un droit privatif ou particulier, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire pourra affecter son lot à un usage d'habitation, commercial ou professionnel qui lui conviendra.

L'ensemble immobilier, ou partie de celui-ci, pourra être affecté à tous usages et notamment de:

- *Résidence meublée ou non avec services ou non,*
- *Résidence à hébergement touristique meublée ou non avec services ou non,*
- *Résidence meublée ou non avec services para-hôtelières ou non,*
- *Résidence Hôtelière,*
- *Hôtel,*
- *Habitation,*
- *Commercial,*

- Bureau,
- Parkings,
- D'activités de loisirs et/ou sportifs

Il est ici expressément stipulé que les éléments d'équipements communs tel que par exemple les locaux transformateurs s'ils sont à l'usage de l'ensemble des lots composant l'ensemble immobilier ou de certains d'entre eux et bien que situés sur l'assiette desdits lots seront gérés par l'ASL.

Ultérieurement, l'immeuble pourra être affecté à usage mixte d'habitation, professionnel, de bureau et de commerce ou de toute autre conformément aux dispositions relatives à l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Occupation - Les différents locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer les activités ci-dessus stipulées, à condition que celles-ci ne causent aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leur locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Locations - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus. Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

La transformation des lots à usage d'habitation en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par lot à usage d'habitation entier, sont autorisées.

Parkings - Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Aucune épave ne pourra y être remisé. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des gîtes, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, terrasses, balcons et assimilés ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné.

fr

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme choisies par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et assimilés - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons, terrasses et assimilés.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, terrasses, balcons et assimilés sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Jardins privatifs - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général de l'immeuble, le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble et, en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée, à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité, des troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacements des canalisations et installations qui pourraient passer dans les jardins privatifs.

Bruits - Tranquillité - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privatifs, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, Audio est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Le revêtement de sol ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

B

Animaux - Les animaux de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Un équipement collectif pour la réception radio et télévision est installé dans l'immeuble. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et plaques - Toute installation d'enseigne, panneau ou affiche quelconque sur les façades des gîtes est interdite.

Les personnes exerçant une activité professionnelle pourront apposer sur la porte d'entrée de leur gîte et aux entrées de la copropriété, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation dans l'immeuble où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

En outre, le gestionnaire de la résidence aura le droit, pendant toute la durée de l'exploitation, même partielle, de cette résidence, d'apposer tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Réparations et entretien, accès des ouvriers - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

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

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

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privatifs à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. 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.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux. Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte choisi par le syndicat concerné. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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 celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de ses parties divisées, 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.

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 commun.

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les allées et voies de circulation et les espaces extérieurs devront être laissés libres en tout temps. Ils ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

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

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Services collectifs et éléments d'équipement - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

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

Handwritten signature

accidentelles.

Aspect extérieur de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

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

Toutefois, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un local de l'immeuble sera tolérée.

Le gestionnaire de la résidence, aura le droit d'apposer, pendant toute la durée d'exploitation de cette résidence, même partielle, tous panneaux ou enseignes de publicité signalant son activité.

Dispositions diverses - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions 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.

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

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale fixera les conditions d'utilisation des équipements collectifs, ainsi que le nombre et la catégorie de personnel chargé du service de l'immeuble.

Le syndic ou le gestionnaire de la résidence engagera et congédiera le personnel, il fixera les conditions de son travail.

TITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constitue sa propriété privative.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que des impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, chaque maison individuelle constituera des parties privatives dans la totalité de ses éléments. En conséquence, toutes les dépenses y afférentes seront à la charge exclusive de son propriétaire.

Les charges afférentes aux jardins dont la jouissance est attribuée certains gîtes incomberont exclusivement à leurs propriétaires, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins, il en sera de même pour les escaliers d'accès aux gîtes situés en étage.

CHAPITRE II**CHARGES COMMUNES****1°/ Définition**

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, à l'exception de ce qui sera dit au chapitre ci-après en ce qui concerne les charges spéciales, c'est dire:

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes générales;

Les frais d'administration de la copropriété, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat;

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.

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

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des voies de desserte de l'immeuble, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage;

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins et espaces verts non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins ainsi que des passages, allées et dégagements;

Et, d'une manière générale toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme charges spéciales au titre des dispositions ci-après.

Il est ici précisé que tous les frais et charges relatifs à l'ensemble immobilier "Les Albères" ne sont pas compris dans les charges de la présente copropriété.

Lesdits frais et charges seront répartis entre les membres de l'association syndicale conformément aux dispositions du Chapitre 4 du cahier des charges et recouverts directement auprès des membres conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts.

2° Répartition

Les charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans le modificatif de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

CHAPITRE III

CHARGES DIVERSES

Cloisons et dalles mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons et dalles séparatrices des locaux privatifs seront supportées par parts égales entre les copropriétaires mitoyens.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants causes à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants causes qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II

MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage et d'habitation.

SECTION I

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit.

B

Article 4: 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 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 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.

SECTION 2

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§1 - Information des parties

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

Ces indications sont communiquées par le syndic au Notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

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

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

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

h

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

Article 4-4. - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

§2 - Contribution aux charges

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

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

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

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

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

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

§3 - Mutations à titre onéreux

Faculté pour le syndic de former opposition

Pour ce qui concerne les mutations à titre onéreux et la faculté pour le syndic de former opposition, il est fait application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1, 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 5-1 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2 du décret du 19 mars 1967 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Article 6-3 du décret du 19 mars 1967 - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS
ELECTION DE DOMICILE

Notification des mutations

Pour ce qui concerne la notification des mutations, il est fait application de l'article 6 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit:

Article 6. - 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 ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, 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.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4

MODIFICATION DES LOTS

-I-

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

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la subdivision, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

h

La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

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

-II-

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

-III-

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélatrice, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

1°- au syndic de la copropriété alors en fonction;

2°- au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces dispositions.

fr

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, reproduit ci-dessus, Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat, il est fait application des articles 14, 15, 16, 16-1 et 16-2 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduits:

Article 14 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute actions récursoires.

Article 15 - Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 16 - Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

fr

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 16-1 - Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 16-2 - L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.

Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

SECTION I

EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

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

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

L'assemblée générale pourra être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 2

CONVOICATIONS

Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Pour ce qui concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits :

Article 8 - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée 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, s'il n'existe pas de conseil syndical ou 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 présent décret.

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

Article 50 - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3^e alinéa) ci-dessus, 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 convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Contenu des convocations - Documents annexes

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9, 10 et 11 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits :

Article 9 - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions

soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article 10 - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Article 11 - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II. - Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Délai de convocation - Forme

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée: elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

Article 23 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Article 12 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi

fr

communiqués.

000235

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1er) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Fixation des lieu date et heure de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLES GENERALES

Bureau

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, 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 22 (alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Mandat

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

fr

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Décisions - Procès-verbal

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 19 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 - Convocations, Contenu des convocations - documents annexes.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

SECTION 4

VOIX

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus.

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

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.

SECTION 5**MAJORITES****Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés**

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits :

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) - Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;*
- b) - L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;*
- c) - La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;*
- d) - 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 ;*
- e) - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;*
- f) - La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;*

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

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

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

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

i) - La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) - L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

k) - L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;

l) - L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;

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

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965-

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 19 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-1 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, j et m de l'article 25.

L'assemblée générale 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.

Elle 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.

À défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les

RW

aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 19-1 du décret du 19 mars 1967 - Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées 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.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

SECTION 6

DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19, 28 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de nomination de syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa ci-dessus.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du Décret du 17 Mars 1967.

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées soit par la SNC LES ALBERES, soit par un administrateur de biens qu'elle pourra désigner.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

SECTION 2**ATTRIBUTIONS****Le syndic est chargé:**

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Art. 18 - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous:

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conversation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Travaux urgents - 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.

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.

Personnel - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice 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, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

Comptabilité - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.

Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les

conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale - 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, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, 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 mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Actions en justice - Le syndic ne peut intentar une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée (saisie attribution, saisie conservatoire, saisie vente, etc...) et en cas d'urgence dans tous les cas entrant dans la compétence du juge des référés. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

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

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à la section 5 du chapitre II du présent titre.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses

fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

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

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

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical de quatre membres assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés de société propriétaire de plusieurs lots, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

Les copropriétaires membres d'un syndicat secondaire désignent leurs représentants au conseil syndical du syndicat principal au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, soit du syndicat principal.

Un ou plusieurs 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.

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.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

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

Conseil syndical d'un syndicat coopératif

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

CHAPITRE V

BUDGET PREVISIONNEL PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

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

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

Les avances sont remboursables.

Avance - Provisions

Les copropriétaires versent au syndicat :

1° Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

2° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessus énoncées ;

3° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

6° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

R

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Sanctions

- **Intérêts de retard** - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

- **Recouvrement des fonds** - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- **Frais de procès** - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- **Sûretés** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembreée.

CHAPITRE VI **ASSURANCES**

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété".

Le Syndicat des copropriétaires souscritra auprès d'une Compagnie

d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et les mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPPROPRIETE

L'assemblée générale 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 ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale 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 présent règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

R

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale 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.

b) En cas d'allénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, 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 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 rendue nécessaire.

c) 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 et les éléments d'équipement collectif, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale statuant la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1

ACTES 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 acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre 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 deux tiers des voix.

SECTION 2

ACTES DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers 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 les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B

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

L'assemblée 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.

CHAPITRE III

TRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS - ADDITIONS

1°) Améliorations -

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces 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, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

R

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront 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.

La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4, de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire 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, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment 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 l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, 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 à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A

défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE V

ADHESION A UNE UNION DE SYNDICAT

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserves des dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le retrait de cette union est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est constitué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de inapplication de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

h

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

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 Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, 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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers Améliorations".

2°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-6 de la loi du juillet 1965 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 29-1 - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2 - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;*
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.*

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites

arrêté toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5 - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. À leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6 - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Article 62-1 - La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 62-2 - Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 55 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

Article 62-4 - A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

Article 62-5 - L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui sont, notamment, maintenus au syndic.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire désigné, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

Article 62-7 - Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en oeuvre de la ou des décisions envisagées.

Article 62-8 - Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

Article 62-9 - L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

Article 62-10 - Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

Article 62-11 - L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic de la copropriété désignée.

Dans l'hypothèse où il rédige un prérapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce prérapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.

Article 62-12 - Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

Article 62-13 - Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

Article 62-14 - Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Art. 62-15. - Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en œuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

3°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la Loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

4°) Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile en France métropolitaine.

FAIT A Nice

LE 18/12/2004




Le notaire associé soussigné certifie la présente copie, établie sur deux cent soixante et un pages conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, ne contenant ni blanc bâtonné, ni renvoi, ni mot nul, ni ligne rayée nulle.

Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée. En ce qui concerne la (ou les) société (s) sus-nommée (s) par la production d'un extrait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

A NICE, le 12 janvier 2005

