



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DFS	DÉPÔT	DATE
HYI 2007 D N° 14957 EDDI		Date : 10/10/2007 Volume : 2007 P N° 7948
B490		125,00 EUR
Salaires : 15,00 EUR		Droits : 125,00 EUR
2007 D N° 16266 REPO		Date : 07/11/2007 Volume : N°
110083 01		
NB/FH/ Compte client n° : L'AN DEUX MILLE SEPT, Le TROIS SEPTEMBRE		
A SAINT-DENIS (Réunion), 57 rue Jules Auber, au siège de la Société Civile Professionnelle ci-après nommée,		
Maître Nathalie BARRAUD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Jacques ZAMPIERO, Régis LAI HOK TIM et Nathalie BARRAUD, Notaires Associés», société titulaire d'un Office Notarial à SAINT-DENIS, 57 rue Jules Auber.,		
A REÇU le présent acte à la requête de :		
La Société dénommée SCCV LES ANEMONES , Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 EUR, dont le siège est à LE PORT (97420), 15 Rue Marcel Hoarau, identifiée au SIREN sous le numéro 494 707 870 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).		
Représentée par Monsieur Alain BAGOT, gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision collective des associés en date du 3 septembre 2007 dont l'original demeure annexé au cahier des conditions générales des ventes relaté ci-après.		
A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER à construire par la société requérante, sur un terrain situé à SAINT DENIS (Réunion), 26 Rue des Anémones, Le Moufia.		
<u>PREAMBULE</u>		
I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents. Il a notamment pour but :		
1° - D'établir l'état descriptif de division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER tel qu'il est décrit ci-après.		

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

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

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

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

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

PLAN

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

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

CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET
PARTIES PRIVATIVES

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE
LOTS - HYPOTHEQUES

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE VIII : SYNDIC

CHAPITRE IX : CONSEIL SYNDICAL

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-
SURELEVATIONS

CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES

CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

CHAPITRE XIII : DISPOSITION PARTICULIERE AUX
COPROPRIETES EN DIFFICULTE

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

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

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier sur un terrain situé à SAINT DENIS (Réunion), 26 Rue des Anémones, Le Moufia
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HN	126	Rue des Anémones	00ha 20a 94ca

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet ensemble immobilier, une fois achevé, se composera de deux bâtiments collectifs à usage d'habitation, comportant 36 logements.

Chaque bâtiment sera élevé d'un étage + combles.

L'ensemble immobilier comprendra, sous le bâtiment B, deux niveaux de sous-sol, comportant 38 parkings automobiles attachés à l'usage de chacun des bâtiments, accessibles par la rue des Anémones, savoir :

- au R-1 : 24 emplacements de parking,
- au R-2 : 14 emplacements de parking.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

* **Le bâtiment A comprendra à son achèvement :**

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- 6 appartements dont 2 T2 et 4 T3

AU PREMIER ETAGE :

- 6 appartements T3

AUX COMBLES :

- 6 appartements T3

* **Le bâtiment B comprendra à son achèvement :**

AU R-2 :

- 14 places de stationnement

AU R-1 :

- 24 places de stationnement

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- 6 appartements dont 2 T2 et 4 T3

AU PREMIER ETAGE :

- 6 appartements T3

AUX COMBLES :

- 6 appartements T3.

**SECTION II - PLANS – DOSSIER DE CONSTRUCTION – PRECISIONS
DIVERSES**

PLANS

Sont notamment demeurés joints et annexés après mention, après avoir été certifiés sincères et véritables par le Cabinet d'Architecture DARBEFEUILLE Jean-Michel sis à SAINT ANDRE (Réunion) 1125 Avenue de Bourbon, Résidence du Levant, Appartement 2 :

- les plans par niveau du bâtiment A (Rez-de-chaussée, R+1 et Combles) ;
- les plans par niveau du bâtiment B (R-2, R-1, Rez-de-chaussée, R+1 et Combles)
- les plans de commercialisation des lots d'habitation côtés, portant les numéros 1 à 36, avec les tableaux des surfaces ;
- les plans des sous-sols présentant les emplacements de parking ;
- le plan de masse figurant l'emplacement de chaque bâtiment.

DOSSIER DE CONSTRUCTION

1/ Arrêté de permis de démolir

Un permis de démolir concernant les constructions existantes a été délivré par Monsieur le Maire de SAINT DENIS (Réunion) le 23 janvier 2006 sous le numéro PD 974411 0500072.

2/ Arrêté de permis de construire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de SAINT DENIS (Réunion), le 9 mars 2006, laquelle portait sur la construction de deux bâtiments à usage d'habitation comprenant 36 logements, d'une surface hors œuvre brute de 4.084,00 m² et d'une surface hors œuvre nette de 2.603,00 m².

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de SAINT DENIS (Réunion) le 19 septembre 2006, sous le numéro PC 974411 06A0110.

3/ Publicité

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte, savoir :

- d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Jean-Pierre MICHEL, huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), en date du 19 décembre 2006 attestant de l'affichage dudit permis sur le terrain et en mairie ;
- d'un second procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Jean-Pierre MICHEL, huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), en date du 2 avril 2007 attestant à nouveau de l'affichage dudit permis sur le terrain et en mairie.

Le requérant déclare que ce permis n'a fait l'objet ni d'un recours, ni d'un retrait pour illégalité dans les quatre mois de sa délivrance.

4/ Arrêté de transfert de permis de construire

Le permis délivré ci-dessus au nom de M. ADAME Nihad a fait l'objet d'un transfert au nom de la société dénommée SCCV LES ANEMONES suivant arrêté n° PC 974411 06A0110/T1 en date du 7 mai 2007.

5/ Déclaration d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier en date du 11 juin 2007, pour un chantier ouvert le 11 juin 2007, a été régulièrement notifiée à la mairie concernée le 11 juin 2007.

6/ Cahier des conditions générales des ventes des lots de copropriété

1° Le requérant a fait établir, conformément à l'article L261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, un cahier des charges dont l'objet est de regrouper les dispositions communes à toutes les ventes et de rappeler la réglementation spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement.

Ce cahier des charges a été dressé par le notaire soussigné suivant acte en date de ce jour et une copie authentique de cet acte sera publiée en même temps que les présentes au bureau des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion).

2° En annexe de ce cahier des charges, la société venderesse a fait déposer au rang des minutes de la SCP dénommée en tête des présentes, les pièces relatives à la construction de l'ensemble immobilier dont s'agit, savoir :

A cet acte demeurent annexées les pièces ci-dessus visées, savoir :

1/ Décision collective des associés
2/ Extrait Kbis de la SCCV LES ANEMONES
3/ Arrêté de permis de démolir
4/ Arrêté de permis de construire et ses annexes
5/ Procès verbaux d'huissier d'affichage du Permis de Construire
6/ Arrêté de transfert du permis de construire
7/ Arrêté de déclaration d'ouverture de chantier
8/ Lettre du syndic acceptant sa mission
9/ Notice descriptive
10/ Attestation de l'architecte sur la loi CARREZ
11/ Contrats d'assurance dommages-ouvrage et responsabilité professionnelle des constructeurs non-réalisateurs
12/ Attestation du paiement des primes d'assurance
13/ Garantie financière d'achèvement

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, soit le 19 septembre 2006 sous le numéro PC 974411 06A0110 par Le Maire de SAINT DENIS (Réunion).

Par suite, les dispositions sus-visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Protection de l'environnement

Le notaire informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- qu'à sa connaissance l'activité exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- que **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le requérant fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

Le requérant déclare que la commune de SAINT DENIS est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'inondation prescrit par arrêté préfectoral n° 0437 du 7 Février 2006.

Le terrain servant d'assiette à la copropriété se trouve dans une zone soumise à l'aléa mouvement de terrain (Bg), tel qu'il résulte de l'extrait du plan de prévention des risques naturels.

- Etat des risques

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

Absence de sinistre

Le terrain n'a subi, à la connaissance du requérant, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Plan de prévention des risques technologiques (PPRt)

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la société requérante, savoir :

- les constructions pour les faire édifier ;
- et le terrain sur lequel les constructions sont en cours d'édification pour l'avoir acquis de :

Monsieur Elio Rosaire **HOARAU**, Gérant de société, époux de Madame Marie Irène **SMITH**, demeurant à LA PLAINE DES PALMISTES (97431), 26 rue Jean Thévenin

Né à SAINT DENIS (97400) Section de Sainte Clotilde le 24 septembre 1946,
Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT DENIS (97400) Section de Sainte Clotilde, le 25 octobre 1966.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie BARRAUD, Notaire à SAINT-DENIS (Réunion) les 20 et 23 juillet 2007, dont une copie authentique est en cours de publication à la conservation des Hypothèques de SAINT DENIS (Réunion).

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix hors taxe de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650.000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte, savoir :

- à concurrence de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR) directement au vendeur, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné,
- à concurrence de SIX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (635.000,00 EUR) au moyen d'un prêt consenti par la SOFIDER, d'un montant de UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1.600.000,00 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE ET TRENTENAIRE

Le **BIEN** objet des présentes appartenait à Monsieur **HOARAU** Hélios sus désigné pour l'avoir reçu aux termes de la donation en avancement d'hoirie consentie par :

Monsieur **HOARAU** Antoine Boniface, agriculteur, et Madame **HUBERT** Marie Jeanne Antoinette, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-DENIS (Réunion) lieudit « Bois de Nèfles »

Nés savoir :

Monsieur à SAINT-DENIS (Réunion) le 11 décembre 1910

Madame à SAINT-DENIS (Réunion) le 2 avril 1916

Mariés sous le régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-DENIS (Section de SAINTE-CLOTILDE) le 29 septembre 1931.

Suivant acte reçu par Maître Michel GRONDIN lors Notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 7 février 1983.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion), le 7 mars 1983, volume 2782, numéro 5.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué en pleine propriété à la somme de 170.000 francs, monnaie de l'époque

Cette donation a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de Monsieur et Madame **HOARAU** Antoine devenue depuis lors sans objet par suite de leurs décès successifs survenus, savoir :

- pour Monsieur Antoine **HOARAU** à SAINT-ANDRE (Réunion) le 06 novembre 1996

- pour Madame Marie Jeanne HUBERT à SAINT-DENIS (Réunion)
le 15 mai 1994

Plus antérieurement, le bien vendu, solde d'un plus considérable, dépendait de la communauté de meubles et acquêts existant entre Monsieur et Madame HOARAU/HUBERT, par suite de l'adjudication définitive sur surenchère qui en a été faite au profit du mari, sous le premier lot, lors de la vente des biens indivis entre les conjoints HOARAU.

Aux termes d'un jugement d'adjudication rendu par le tribunal Civil de Première Instance de SAINT-DENIS (Réunion), le 8 novembre 1933, enregistré et transcrit au bureau des Hypothèques de SAINT-DENIS le 2 décembre 1933 volume 1025 n°24.

Cette adjudication a eu lieu moyennant le prix de cinq mille neuf cents francs qui a été depuis entièrement payé.

SERVITUDES

Le requérant déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

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

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

Cette quote-part est exprimée en 10.000èmes

Le tableau de calcul des millièmes est annexé aux présentes.

Détermination des quotes-parts de parties communes

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, cette quote-part est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent de leur superficie (a), de leur consistance (b) et de leur situation (c).

a) Superficie

Les superficies prises en compte sont celles des parties privatives, telles que ces superficies ont été déterminées par le cabinet d'architecte DARBEFEUILLE Jean Michel sus-nommé, sous sa seule responsabilité, et portées sur les plans de commercialisation établis par lui, et demeurés annexés aux présentes, après mention.

b) Consistance

La valeur relative de chaque lot varie :

- selon sa nature : les "coefficients de nature" retenus sont les suivants :

- * appartement : 1 ;
- * parking au premier sous-sol : 0,50

* parking au deuxième sous-sol : 0,25

- et selon les éléments de confort et d'agrément dont il dispose : les "coefficients de confort" retenus sont les suivants :

* jardin privatif : 0,5 ;

* varangue : 0,4 ;

La répartition des charges communes générales sera faite entre tous les lots au prorata de leurs quotes-parts ci-dessus (cf tableau ci-après annexé).

La répartition des charges communes particulières à chaque bâtiment (bâtiments A et B) sera faite entre les seuls lots concernés (cf tableaux ci-après annexés).

La répartition des charges spéciales sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10, alinéa 1 de la loi (cf tableau ci-après annexé).

c) Situation

La valeur relative de chaque lot varie selon l'étage.

Un lot situé à l'étage présente plus d'avantages qu'un lot situé au rez-de-chaussée (dispersion des bruits, vue, aération, luminosité, éclairage, ensoleillement, sécurité etc ...).

Les "coefficients d'étage" retenus sont les suivants :

* rez-de-chaussée : 0,90 ;

* premier étage : 1,00 ;

* combles : 1,02 ;

* parking au sous-sol (R-1) : 0,95 ;

* parking au sous-sol (R-2) : 0,90.

Les bâtiments composant l'ensemble immobilier sont identifiés de la manière suivante : Bâtiment A et Bâtiment B.

Les bâtiments forment un ouvrage unique.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en **SOIXANTE QUATORZE (74)** lots numérotés de 1 à 74.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

BATIMENT A

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A,

Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de droite, première porte à droite, un appartement de type T2 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 1 au plan de vente.

Avec les deux cent seize/dix millièmes (216/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt douze/dix millièmes (492/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de droite, première porte à gauche, un appartement de type T3, comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 2 au plan de vente.

Avec les deux cent quarante trois/dix millièmes (243/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinquante deux/dix millièmes (552/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de droite, porte au fond du couloir, un appartement de type T3, comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues prolongées d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 3 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt/dix millièmes (280/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente six/dix millièmes (636/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de gauche, première porte à gauche, un appartement de type T2, comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 10 au plan de vente.

Avec les deux cent quatorze/dix millièmes (214/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt sept/dix millièmes (487/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de gauche, porte au fond du couloir, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues prolongées d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 11 au plan de vente.

Avec les deux cent soixante dix sept/dix millièmes (277/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente/dix millièmes (630/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de gauche, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 12 au plan de vente.

Avec les deux cent quarante trois/dix millièmes (243/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinquante deux/dix millièmes (552/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC, et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 4 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante deux/dix millièmes (252/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante quatorze/dix millièmes (574/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de droite, à gauche, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 5 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt deux/dix millièmes (282/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quarante deux/dix millièmes (642/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 6 au plan de vente.

Avec les cent quatre-vingt huit/dix millièmes (188/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt neuf/dix millièmes (429/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 13 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante deux/dix millièmes (252/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante quatorze/dix millièmes (574/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 14 au plan de vente.

Avec les cent quatre-vingt neuf/dix millièmes (189/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente et un/dix millièmes (431/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment A,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, à droite, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 15 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt deux/dix millièmes (282/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quarante deux/dix millièmes (642/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 7 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante sept/dix millièmes (257/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre-vingt six/dix millièmes (586/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de droite, à gauche, porte de droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 8 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt huit/dix millièmes (288/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent cinquante cinq/dix millièmes (655/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 9 au plan de vente.

Avec les cent quatre-vingt douze/dix millièmes (192/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente huit/dix millièmes (438/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, une séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 16 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante sept/dix millièmes (257/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre-vingt six/dix millièmes (586/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment A,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 17 au plan de vente.

Avec les cent quatre-vingt treize/dix millièmes (193/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente neuf/dix millièmes (439/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment A,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, à droite, porte de gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 18 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt huit/dix millièmes (288/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent cinquante cinq/dix millièmes (655/10000 èmes) des parties communes particulières.

BATIMENT B**Lot numéro dix neuf (19) :**

Dans le bâtiment B,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de droite, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 19 au plan de vente.

Avec les trois cents/dix millièmes (300/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente quatre/dix millièmes (534/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de droite, première porte à gauche, un appartement de type T2 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 20 au plan de vente.

Avec les trois cent cinquante quatre/dix millièmes (354/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente et un/dix millièmes (631/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de droite, porte au fond du couloir, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues prolongées d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 21 au plan de vente.

Avec les trois cent soixante seize/dix millièmes (376/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante et onze/dix millièmes (671/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de gauche, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 28 au plan de vente.

Avec les trois cents/dix millièmes (300/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente quatre/dix millièmes (534/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de gauche, porte au fond du couloir, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues prolongées d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 29 au plan de vente.

Avec les trois cent quarante et un/dix millièmes (341/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent huit/dix millièmes (608/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt quatre (24) :

Dans le bâtiment B,
Au RDC,

Dans le hall d'entrée, couloir de gauche, première porte à droite, un appartement de type T2 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'un jardin.

Ce lot formant le lot numéro 30 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt seize/dix millièmes (296/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent vingt sept/dix millièmes (527/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt cinq (25) :

Dans le bâtiment B,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de droite, à droite, porte de gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 22 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt deux/dix millièmes (282/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre/dix millièmes (504/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt six (26) :

Dans le bâtiment B,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, un salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 23 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante deux/dix millièmes (252/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante/dix millièmes (450/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt sept (27) :

Dans le bâtiment B,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 24 au plan de vente.

Avec les cent quatre-vingt neuf/dix millièmes (189/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente six/dix millièmes (336/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt huit (28) :

Dans le bâtiment B,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, à gauche, porte de droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 31 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt deux/dix millièmes (282/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trois/dix millièmes (503/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro vingt neuf (29) :

Dans le bâtiment B,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, porte de droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 32 au plan de vente.

Avec les deux cent dix huit/dix millièmes (218/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt neuf/dix millièmes (389/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment B,
Au R+1,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, à gauche, porte de gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 33 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante deux/dix millièmes (252/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante/dix millièmes (450/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment B,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de droite, à droite, porte de gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 25 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt huit/dix millièmes (288/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatorze/dix millièmes (514/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente deux (32) :

Dans le bâtiment B,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 26 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante sept/dix millièmes (257/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante neuf/dix millièmes (459/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente trois (33) :

Dans le bâtiment B,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de droite, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 27 au plan de vente.

Avec les cent quatre-vingt douze/dix millièmes (192/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quarante trois/dix millièmes (343/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente quatre (34) :

Dans le bâtiment B,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, à gauche, porte de droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 34 au plan de vente.

Avec les deux cent quatre-vingt huit/dix millièmes (288/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatorze/dix millièmes (514/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente cinq (35) :

Dans le bâtiment B,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, première porte à droite, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive de deux varangues.

Ce lot formant le lot numéro 35 au plan de vente.

Avec les deux cent vingt deux/dix millièmes (222/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt dix sept/dix millièmes (397/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente six (36) :

Dans le bâtiment B,
Aux combles,

En sortant de la cage d'escalier de gauche, première porte à gauche, un appartement de type T3 comportant : un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et le droit à la jouissance exclusive d'une varangue.

Ce lot formant le lot numéro 36 au plan de vente.

Avec les deux cent cinquante sept/dix millièmes (257/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante neuf/dix millièmes (459/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente sept (37) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 1 au plan des parkings.

Avec les vingt trois/dix millièmes (23/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un/dix millièmes (41/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente huit (38) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 2 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro trente neuf (39) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 3 au plan des parkings.
 Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 4 au plan des parkings.
 Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 5 au plan des parkings.
 Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 6 au plan des parkings.
 Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 7 au plan des parkings.
 Avec les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente cinq/dix millièmes (35/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 8 au plan des parkings.
 Avec les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente cinq/dix millièmes (35/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 9 au plan des parkings.
 Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 10 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 11 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante huit (48) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 12 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro quarante neuf (49) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 13 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 14 au plan des parkings.

Avec les vingt neuf/dix millièmes (29/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux/dix millièmes (52/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 15 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente huit/dix millièmes (38/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante deux (52) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 16 au plan des parkings.

Avec les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/dix millièmes (36/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante trois (53) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 17 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante quatre (54) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 18 au plan des parkings.

Avec les vingt et un/dix millièmes (21/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente huit/dix millièmes (38/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante cinq (55) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 19 au plan des parkings.

Avec les vingt sept/dix millièmes (27/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante huit/dix millièmes (48/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante six (56) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 20 au plan des parkings.

Avec les vingt sept/dix millièmes (27/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante huit/dix millièmes (48/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante sept (57) :

Dans le bâtiment B,

Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 21 au plan des parkings.

Avec les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/dix millièmes (36/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante huit (58) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 22 au plan des parkings.
 Avec les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente six/dix millièmes (36/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinquante neuf (59) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 23 au plan des parkings.
 Avec les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente six/dix millièmes (36/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-1, une place de stationnement portant le numéro 24 au plan des parkings.
 Avec les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les trente six/dix millièmes (36/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 25 au plan des parkings.
 Avec les onze/dix millièmes (11/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante deux (62) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 26 au plan des parkings.
 Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
 Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante trois (63) :

Dans le bâtiment B,
 Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 27 au plan des parkings.
 Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante quatre (64) :

Dans le bâtiment B,

Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 28 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante cinq (65) :

Dans le bâtiment B,

Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 29 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante six (66) :

Dans le bâtiment B,

Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 30 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante sept (67) :

Dans le bâtiment B,

Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 31 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante huit (68) :

Dans le bâtiment B,

Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 32 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante neuf (69) :

Dans le bâtiment B,

Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 33 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante dix (70) :

Dans le bâtiment B,
Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 34 au plan des parkings.

Avec les neuf/dix millièmes (9/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept/dix millièmes (17/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Dans le bâtiment B,
Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 35 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante douze (72) :

Dans le bâtiment B,
Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 36 au plan des parkings.

Avec les douze/dix millièmes (12/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux/dix millièmes (22/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante treize (73) :

Dans le bâtiment B,
Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 37 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept/dix millièmes (17/10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro soixante quatorze (74) :

Dans le bâtiment B,
Au R-2, une place de stationnement portant le numéro 38 au plan des parkings.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept/dix millièmes (17/10000 èmes) des parties communes particulières.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bât	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes particuliers
1	A	Au RDC,	APPARTEMENT	216/10000èmes	492/10000èmes
2	A	Au RDC,	APPARTEMENT	243/10000èmes	552/10000èmes
3	A	Au RDC	APPARTEMENT	280/10000èmes	636/10000èmes
4	A	Au RDC	APPARTEMENT	214/10000èmes	487/10000èmes
5	A	Au RDC,	APPARTEMENT	277/10000èmes	630/10000èmes
6	A	Au RDC,	APPARTEMENT	243/10000èmes	552/10000èmes
7	A	Au R+1,	APPARTEMENT	252/10000èmes	574/10000èmes
8	A	Au R+1,	APPARTEMENT	282/10000èmes	642/10000èmes
9	A	Au R+1,	APPARTEMENT	188/10000èmes	429/10000èmes
10	A	Au R+1,	APPARTEMENT	252/10000èmes	574/10000èmes
11	A	Au R+1,	APPARTEMENT	189/10000èmes	431/10000èmes
12	A	Au R+1,	APPARTEMENT	282/10000èmes	642/10000èmes
13	A	Aux combles,	APPARTEMENT	257/10000èmes	586/10000èmes
14	A	Aux combles,	APPARTEMENT	288/10000èmes	655/10000èmes
15	A	Aux combles,	APPARTEMENT	192/10000èmes	438/10000èmes
16	A	Aux combles,	APPARTEMENT	257/10000èmes	586/10000èmes
17	A	Aux combles,	APPARTEMENT	193/10000èmes	439/10000èmes
18	A	Aux combles,	APPARTEMENT	288/10000èmes	655/10000èmes
19	B	Au RDC,	APPARTEMENT	300/10000èmes	534/10000èmes
20	B	Au RDC,	APPARTEMENT	354/10000èmes	631/10000èmes
21	B	Au RDC,	APPARTEMENT	376/10000èmes	671/10000èmes
22	B	Au RDC,	APPARTEMENT	300/10000èmes	534/10000èmes
23	B	Au RDC,	APPARTEMENT	341/10000èmes	608/10000èmes
24	B	Au RDC,	APPARTEMENT	296/10000èmes	527/10000èmes
25	B	Au R+1,	APPARTEMENT	282/10000èmes	504/10000èmes
26	B	Au R+1,	APPARTEMENT	252/10000èmes	450/10000èmes
27	B	Au R+1,	APPARTEMENT	189/10000èmes	336/10000èmes
28	B	Au R+1,	APPARTEMENT	282/10000èmes	503/10000èmes
29	B	Au R+1,	APPARTEMENT	218/10000èmes	389/10000èmes
30	B	Au R+1,	APPARTEMENT	252/10000èmes	450/10000èmes
31	B	Aux combles,	APPARTEMENT	288/10000èmes	514/10000èmes
32	B	Aux combles,	APPARTEMENT	257/10000èmes	459/10000èmes
33	B	Aux combles,	APPARTEMENT	192/10000èmes	343/10000èmes
34	B	Aux combles,	APPARTEMENT	288/10000èmes	514/10000èmes
35	B	Aux combles,	APPARTEMENT	222/10000èmes	397/10000èmes
36	B	Aux combles,	APPARTEMENT	257/10000èmes	459/10000èmes
37	B	Au R-1,	PARKING	23/10000èmes	41/10000èmes
38	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
39	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
40	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
41	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
42	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
43	B	Au R-1,	PARKING	20/10000èmes	35/10000èmes
44	B	Au R-1,	PARKING	20/10000èmes	35/10000èmes
45	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
46	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
47	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
48	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
49	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
50	B	Au R-1,	PARKING	29/10000èmes	52/10000èmes
51	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	38/10000èmes
52	B	Au R-1,	PARKING	20/10000èmes	36/10000èmes

53	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	37/10000èmes
54	B	Au R-1,	PARKING	21/10000èmes	38/10000èmes
55	B	Au R-1,	PARKING	27/10000èmes	48/10000èmes
56	B	Au R-1,	PARKING	27/10000èmes	48/10000èmes
57	B	Au R-1,	PARKING	20/10000èmes	36/10000èmes
58	B	Au R-1,	PARKING	20/10000èmes	36/10000èmes
59	B	Au R-1,	PARKING	20/10000èmes	36/10000èmes
60	B	Au R-1,	PARKING	20/10000èmes	36/10000èmes
61	B	Au R-2,	PARKING	11/10000èmes	20/10000èmes
62	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
63	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
64	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
65	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
66	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
67	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
68	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
69	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
70	B	Au R-2,	PARKING	9/10000èmes	17/10000èmes
71	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	18/10000èmes
72	B	Au R-2,	PARKING	12/10000èmes	22/10000èmes
73	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	17/10000èmes
74	B	Au R-2,	PARKING	10/10000èmes	17/10000èmes

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures.

Parties communes spéciales

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

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

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,

- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,

- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,

- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition,

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;

Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe,

- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements,

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots,

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols,

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,

- Les cloisons intérieures avec leurs portes,

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,

- Les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles d'eau chaude et de climatisation pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

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

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

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

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

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

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

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

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

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

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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

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

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

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

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

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

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

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des varangues ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

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

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

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

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

6°/ CLIMATISEURS

Si des emplacements sont prévus à cet effet lors de la construction, les unités de climatisations devront respecter ces emplacements.

Toute autre installation est interdite sauf autorisation expresse de l'assemblée générale sur demande spéciale du propriétaire à formuler par l'intermédiaire du syndic en vue de sa mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante avec les informations nécessaires quant à l'emplacement prévu, les dispositions prises pour éviter la gêne par le bruit des voisins, celles prévues pour l'écoulement des eaux de condensation et garantir l'étanchéité d'origine.

Toute installation en façade est interdite.

7°/ - SECURITE - SALUBRITE

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

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, varangues, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

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

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

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

8°/ - JOUISSANCE

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

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

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

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

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

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

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

9° - VARANGUES - TERRASSES

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

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

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

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

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

L'utilisation des varangues ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

10° - JARDINS PRIVATIFS

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

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

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

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

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

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

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

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

11°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et

périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

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

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de **L'IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

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

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

2° - Les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3° - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES

A/ POUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1° - DEFINITION

– Les charges générales comprennent :

1° Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

2° Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat les honoraires de son syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes ;

3° Les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat;

4° Les frais d'entretien, de réparations et de réfection :

- des voies de circulation à l'intérieur de l'ensemble immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements;
- des jardins, espaces verts et espaces libres communs, ainsi que des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces;
- de toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans chacun des bâtiments;

6° Les frais d'éclairages des cours, espaces verts et espaces libres, et des voies de circulation intérieures, l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles;

Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

2°/ -REPARTITION

Les charges générales énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de la quote-part de copropriété des parties communes attachée à chaque lot défini dans l'état descriptif de division ci-dessus établi.

B/ POUR CHACUN DES BATIMENTS

1°/ -DEFINITION

Les charges particulières à chacun des bâtiments comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :
 - aux éléments porteurs de chacun des bâtiments, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment ;
 - aux éléments extérieurs des façades;
 - aux terrasses, varangues, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-dessus ;
 - aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci et sauf les installations et canalisations de l'eau chaude , jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles.
- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.
- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et s'il y a lieu, de fonctionnement :
 - des appareils, installations et branchements particuliers à chaque bâtiment;
 - des antennes collectives de radio et de télévision ainsi que les installations de raccordement à un réseau câblé;
 - des halls d'entrée, des dégagements et circulations particuliers à chaque bâtiment, à l'exclusion des dépenses visées ci-après au paragraphe "Charges spéciales parkings";
 - des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.
- La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc., particuliers à chaque bâtiment;

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

2°/ -REPARTITION

Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots compris dans chaque bâtiment au prorata de la quote-part de copropriété des parties communes attachées à chacun de ces lots définis dans l'état descriptif de division. Le tableau de répartition des charges particulières à chaque bâtiment demeure ci-annexé après mention.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

1° - DEFINITION

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

2° - REPARTITION

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

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

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

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2° -MUTATION ENTRE VIFS

1. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés

ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

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

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

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

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

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

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

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

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

3° - MUTATION PAR DECES

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

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-

visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propriétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions prévues au 5° de la section II du Chapitre IV du présent règlement.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou diviser leurs locaux en plusieurs lots ou encore les réunir. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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;

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

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

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

SECTION V - LOCATION

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

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

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

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES ANEMONES.

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

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

Il a son siège dans le premier bâtiment **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

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

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments pourra être créé pour chacun d'entre eux un syndicat secondaire.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'existence du syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Chaque syndicat secondaire aura, en ce qui le concerne, la charge :

- de ses propres frais de fonctionnement dont la répartition bâtiment par bâtiment est demeurée ci-jointe et annexée après mention ;
- les charges d'entretien, de réparation, et le cas échéant de reconstruction du bâtiment concerné ;
- les charges d'entretien, de réparation et le cas échéant de remplacement des éléments d'équipements qui lui sont rattachés.

Le tout de la manière indiquée aux présentes.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire devra tenir, au moins une fois par an, une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat principal.

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

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

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs

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

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

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, **au moins vingt et un (21) jours** avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, ou par télécopie avec récépissé, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

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

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

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

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

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

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

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

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

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

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

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

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

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

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

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire et par les deux scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

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

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

4°/ - DECISIONS

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

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

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs du bâtiment, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un bâtiment et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement compte tenu que les décisions affectant l'aspect extérieur d'un bâtiment et dont de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

c) La désignation ou la révocation des membres du Conseil Syndical ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, sauf à tenir compte que ces décisions ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

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

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

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

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

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

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux

propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

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

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

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

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

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

C - Décisions Extraordinaires

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

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

5° - DISPOSITIONS DIVERSES

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

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires du bâtiment même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera L'ENSEMBLE IMMOBILIER et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention six mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

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

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait

d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

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

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

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

b) dans les actes d'acquisition ou d'allénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

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

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

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

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

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

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUATRIEME PARTIE **AMELIORATIONS – ADDITIONS – SURELEVATIONS -** **ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que chaque syndicat secondaire, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

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

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

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Chaque syndicat secondaire devra s'assurer pour les mêmes risques relativement à son bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

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

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

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

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

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

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CHAPITRE XIII - DISPOSITION PARTICULIERE AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE

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 % 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.

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 arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

3° - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au 2° sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

4° - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 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 des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

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.

6° - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er 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.

CINQUIEME PARTIE **DOMICILE - FORMALITES**

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

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

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

1/ Plans par niveau du bâtiment A (Rez-de-chaussée, R+1 et Combles)
2/ Plans par niveau du bâtiment B (R-2, R-1, Rez-de-chaussée, R+1 et Combles)
3/ Plans côtés des cellules numérotées de 1 à 36
4/ Plan des parkings en sous sol R-1 et R-2
5/ Plan de masse
6/ Tableau de répartition des charges communes générales
7/ Tableau de répartition des charges spéciales du bâtiment A
8/ Tableau de répartition des charges spéciales du bâtiment B
9/ Tableau de répartition des charges spéciales parkings
10/ Etat des risques

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par elles et le notaire, elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

DONT ACTE sur cinquante sept pages.

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Madame Frédérique HOUAREAU, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

SUIVENT LES SIGNATURES
SUIT LA TENEUR DES ANNEXES