

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**VILLA VERONICA**

**CANNES (Alpes Maritimes)**

**DOSSIER : ETAT DESCRIPTIF-REGLEMENT DE COPROPRIETE  
« VILLA VERONICA »  
NATURE : Règlement de copropriété  
DATE : 14 DECEMBRE 2006  
REFERENCE : JA/NS**

L'AN DEUX MILLE SIX  
Le QUATORZE DECEMBRE

Maître Jean AUSSEL, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Jean AUSSEL' titulaire d'un office notarial dont le siège est à VIDAUBAN (Var), 13 et 15 Avenue Wilson.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### COMPARANTS

La Société dénommée **FINAXIS** Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 37.000,00 EUROS ayant son siège social à TOULOUSE (Haute-Garonne) 55, Avenue Louis Breguet identifiée sous le numéro SIREN 441 747 763 RCS TOULOUSE.

Ci-après dénommé (e) 'LE COMPARANT'.

### PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée **FINAXIS** est ici représentée par :  
Madame SIMON professionnellement domiciliée en l'Office Notarial de VIDAUBAN (Var)

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Isabelle BOURRIAUD, aux termes d'une procurations sous seings privés en date à TOULOUSE (Haute Garonne), du 3 avril 2006, dont un exemplaire original

demeurera annexé à l'acte de DEPOT DE PIECES du PROGRAMME VILLA VERONICA reçu aux minutes de Maître Jean AUSSEL, Notaire à VIDAUBAN (Var), le 2006.

Madame Isabelle BOURRIAUD, agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrice PICCININI en date du 1er avril 2004.

Monsieur Patrice PICCININI, agissant lui-même au nom et pour le compte de la Société FINAXIS, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Maxime BASAÏA, Président de la Société FINAXIS en date du 9 mars 2004.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

## PREMIERE PARTIE

### DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

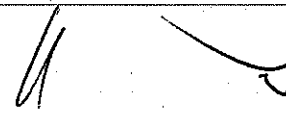
#### CHAPITRE PREMIER

#### OBJET DU REGLEMENT

##### ARTICLE 1ER.-

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, numéro 94-624 du 21 juillet 1994 et numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets n°s 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

- 1°/ d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
  - 2°/ de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
  - 3°/ de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.
  - 4°/ d'organiser l'administration de l'immeuble.
- 

5°/ de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause.

Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

## CHAPITRE DEUXIEME

### DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 2.- Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :

UNE PROPRIETE située à CANNES (Alpes-Maritimes) 20, Avenue des Buissons Ardents et 68, Avenue Maurice Chevalier

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance	
			ha	ca
AC	417	20, Avenue des Buissons Ardents		
AC	420	68, Avenue Maurice Chevalier	11	15
Contenance totale			05	80
			16	95

L'immeuble objet des présentes consiste en **UNE PARCELLE DE TERRAIN CONSTRUCTIBLE**


*Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section AC, numéro 417 forme le lot numéro 6 du lotissement dénommé SAINTE JEANNE, approuvé par arrêté Préfectoral en date du 5 juin 1953.*

*PRECISION ETANT ICI FAITE qu'aux termes de l'acte ci-après analysé reçu par Maître BOUTEILLER, le 19 Novembre 1955, il a été stipulé sous le titre « DESIGNATION », ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :*

*« ETANT BIEN STIPULE que dans la contenance sus indiquée sont inclus : la moitié du chemin mitoyen au sud sur une largeur de 2m, qui sera prise sur toute la longueur de la parcelle pour prévoir l'élargissement dudit chemin sur laquelle la parcelle vendue aura tous droits de passage. Monsieur LUCAS ayant la jouissance de cette bande jusqu'à son utilisation. »*

#### PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mentions, savoir :

//      

- plan (schéma de circulations, voirie), plan niveau 1, plan niveau 2, à l'échelle 1/200° par Monsieur Michel INGALLINERA, Architecte à 38 Chemin P. Picasso, 06250 MOUGINS,

- un état descriptif de division établi par Pierre BILLETTE – CPI CONSULTANT, 6 Rue du Sachet, 31400 TOULOUSE contenant : tableau récapitulatif des lots, tableau de répartition des millièmes de copropriété, auquel est jointe la note indiquant, conformément à la Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), "VOLET COPROPRIETE", tous les éléments pris en considération pour le calcul des tantièmes de copropriété et les tantièmes de charges.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### DU CHEF DE LA STE FINAXIS :

Acquisition de :

Monsieur Alain Jean-Pierre SOLARI, Employé, demeurant à THEOULE SUR MER (06590), 12 rue du Sanglier,

Né à VILLECRESNES (94440) le 5 Février 1950,

Divorcé suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, le 20 octobre 2005, et non remarié.

De nationalité française.

Monsieur André Vito Antoine PETTINE, retraité, demeurant à MANDELIEU (06210), 260 Voie Romaine

Né à TUNIS (TUNISIE) le 12 juin 1941.

Divorcé de Madame Marie KEUSSEYAN et non remarié.

De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Michel BERNARDEAU, Notaire à CANNES (Alpes Maritimes) le 17 Mars 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS ( 390.000,00 € )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de GRASSE, le 23 Mai 2006 , Volume 2006P, numéro 4523.

#### DU CHEF DES CONSORTS SOLARI :

Ladite parcelle de terrain appartenait aux Consorts SOLARI pour en avoir fait l'acquisition de :

La Société dénommée SOCIETE DES AUTOROUTES ESTEREL, COTE D'AZUR, PROVENCE, ALPES, ayant pour sigle ESCOTA, Société

d'Économie Mixte à Conseil d'Administration, au capital de 131.544.945,85 EUR, dont le siège est à PARIS (75015) 100 avenue de Suffren, identifiée au SIREN sous le numéro 562 041 525 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître BERNARDEAU, Notaire à CANNES le 1<sup>er</sup> mars 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 EUR) payé comptant en totalité au moyen de deniers provenant d'un prêt consenti par la MONTE PASCHI BANQUE, Société Anonyme au capital de 52 594 910 €, dont le siège est à PARIS (75009) 7 rue Meyerbeer.

Ledit prêt a été garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers avec un différé d'inscription de quatre mois à compter de la signature dudit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE, le 19 Avril 2006, volume 2006P, numéro 3448.

**DU CHEF DE LA SOCIETE DES AUTOROUTES ESTEREL, COTE D'AZUR, PROVENCE, ALPES :**

Concernant la parcelle cadastrée section AC numéro 417 (anciennement cadastrée section AC numéro 24) :

Expropriation au profit du VENDEUR, à l'encontre de :

Monsieur LUCAS Yves Marie, retraité, et Madame BOGET Lydie Henriette, pharmacien, son épouse, demeurant ensemble à LE CANNET (06110) 51 rue de Dunkerque, Résidence ANNABELLA,

Nés savoir :

-l'épouse : le 24 mai 1917 à FUMEL (Lot et Garonne)

-l'époux : le 19 juin 1923 à SIDI BEL ABBES (Algérie)

Originellement mariés sous le régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de OUJDA (Maroc) le 30 septembre 1948, mais actuellement soumis au régime de la séparation de biens en suite d'un acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître VOUILLON Notaire à CANNES le 12 décembre 1966, homologué par Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 14 février 1967.

Ladite expropriation ayant eu lieu en conséquence d'un arrêté ministériel en date du 29 janvier 1986, déclarant d'utilité publique l'élargissement à 2 X 3 voies de l'autoroute A8 entre ANTIBES et PUGET SUR ARGENS, sur la Commune de CANNES et cessibles immédiatement pour cause d'utilité publique divers immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers indiqués audit arrêté et nécessaires pour parvenir à l'exécution de l'acte d'utilité publique sus-énoncé.

Madame Marié-Claude CHIZAK Juge au Tribunal de Grande Instance de NICE (AM) désigné en qualité de Juge de l'expropriation par Ordonnance rendue à la date du 9 janvier 1986 par Monsieur le Premier Président de la Cours d'Appel

d'AIX EN PROVENCE, a, aux termes de son Ordonnance en date du 23 juin 1987, déclaré exproprier immédiatement pour cause d'utilité publique lesdits immeubles, portions d'immeubles et droits immobiliers dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif conformément aux plans parcellaires et au tableau des propriétaires compris en ladite ordonnance.

Conformément à la Loi, l'avis d'enquête a fait l'objet d'une publicité dans un Journal d'annonces légales.

Cette Ordonnance a été régulièrement publiée au 2° (devenu 1<sup>er</sup>) bureau des hypothèques de GRASSE.

Cette expropriation a eu lieu moyennant une indemnité de 880.000 Frs, payée comptant et quittancée audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 (devenu 1<sup>er</sup>) bureau des hypothèques de GRASSE le 16 février 1988, volume 88P, numéro 1281.

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE** que ladite parcelle AC n° 417 provient de la division de la parcelle cadastrée section AC n°24 et suite à un procès verbal de cadastre publié au 2° bureau des hypothèques de GRASSE le 7 février 1994 volume 94P N°817.

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

Concernant la parcelle cadastrée section AC numéro 420 :

Expropriation au profit du VENDEUR à l'encontre de :

Monsieur CARANTA Jacques, Horticulteur, et Madame SIMI Jismène, son épouse, sans profession, demeurant ensemble à CANNES LA BOCCA (06510) impasse des Fleuribondas,

Nés savoir :

-l'épouse : e 5 mai 1912 à CANNES (AM)

-l'époux : le 24 janvier 1929 à CANNES (AM)

Originairement mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître BLANCHARDON, Notaire à CANNES le 7 juillet 1947, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de CANNES le 12 juillet 1947, et actuellement soumis au régime de la communauté universelle suite à un acte reçu par Maître JARDILLIER Notaire à NICE le 4 juillet 1984, homologué par Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 23 janvier 1985.

Ladite expropriation ayant eu lieu en conséquence d'un arrêté ministériel en date du 29 janvier 1986, déclarant d'utilité publique l'élargissement à 2 X 3 voies de l'autoroute A8 entre ANTIBES et PUGET SUR ARGENS, sur la Commune de CANNES et cessibles immédiatement pour cause d'utilité publique divers immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers indiqués audit arrêté et nécessaires pour parvenir à l'exécution de l'acte d'utilité publique sus-énoncé.

Madame Marie-Claude CHIZAK Juge au Tribunal de Grande Instance de NICE (AM) désigné en qualité de Juge de l'expropriation par Ordonnance rendue à la date du 9 janvier 1986 par Monsieur le Premier Président de la Cours d'Appel d'AIX EN PROVENCE, a, aux termes de son Ordonnance en date du 23 juin 1987, déclaré exproprier immédiatement pour cause d'utilité publique lesdits immeubles, portions d'immeubles et droits immobiliers dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif conformément aux plans parcellaires et au tableau des propriétaires compris en ladite ordonnance.

Conformément à la Loi, l'avis d'enquête a fait l'objet d'une publicité dans un Journal d'annonces légales.

Cette Ordonnance a été régulièrement publiée au 2° (devenu 1<sup>er</sup>) bureau des hypothèques de GRASSE.

Cette expropriation a eu lieu moyennant une indemnité de 1.200.000 Frs, payée comptant et quittancée audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 (devenu 1<sup>er</sup>) bureau des hypothèques de GRASSE le 23 septembre 1988, volume 88P, numéro 7853.

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

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE** que ladite parcelle AC n° 420 provient de la division de la parcelle cadastrée section AC n°25 suivant document d'arpentage n°2364 K (PV de cadastre publié le 7 février 1994 volume 94 P n°877)

### DELIMITATION DES TERRAINS

Aux termes d'une Décision rendue par le Ministère des Transports en date du 11 septembre 1992, il a été défini la délimitation des emprises de l'Autoroute A8 sur le Communes de MANDELIEU, CANNES, LE CANNET et MOUGINS.

Aux termes de cette décision, « les terrains situés en dehors des emprises de l'Autoroute, telles qu'elles sont approuvées à l'article 1<sup>er</sup> sont reconnus inutiles à la concession.

Ceux qui appartiennent au Domaine des Collectivités Publiques leur sont remis, les autres, sont librement aliénés par la Société Concessionnaire, sous réserve des droits des anciens propriétaires expropriés.

Une copie de ladite décision demeurera annexée à l'acte de DEPOT DE PIECES reçu ce jour aux présentes minutes.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur et Madame LUCAS/BOGET

1°/ Originellement, ledit bien dépendait de la communauté de meubles et acquêts existant alors entre Monsieur et Madame LUCAS

Par suite de l'acquisition que Monsieur LUCAS en avait faite seul au cours et pour le compte de la communauté de meubles et acquêts existant alors entre lui et son épouse,



Aux termes d'un acte reçu par Maître BOUTEILLER alors Notaire à MOUGINS le 19 novembre 1955 transcrit au bureau des hypothèques de GRASSE le 16 décembre 1955 volume 3629 numéro 16, de

Monsieur VALERI Ange, né à UMBERTIDE le 11 août 1906 et Madame RAGNOLI Rose, son épouse, née à MENTON le 29 janvier 1904 demeurant ensemble à LE CANNET ROCHEVILLE Villa Ange Rose rue des Ecoles.

Moyennant le prix principal de six cent mille anciens francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

L'état délivré sur cette transaction était entièrement négatif.

2°/ Suivant acte reçu par Maître VOUILLON Notaire à CANNES le 12 décembre 1966 homologué ainsi qu'il va être dit ci-après, Monsieur et Madame LUCAS/ROGET usant de la faculté à eux conférée par l'article 1397 du Code Civil et par l'article 15 de la loi n°65-570 du 13 juillet 1965, ont déclaré vouloir soumettre leur association conjugale quant aux biens, au régime de la communauté universelle établie par l'article 1525 du Code Civil avec stipulation, à titre de convention de mariage, conformément aux articles 1524 et 1525 du Code Civil qu'en cas de dissolution de la communauté par le décès de l'un d'entre eux, les biens meubles et immeubles qui composeront ladite communauté, sans exception ni réserve, appartiendront en pleine propriété au survivant, sans que les héritiers ou représentants du prédécédé puissent prétendre y avoir aucun droit, ainsi que les derniers entrés en communauté du chef de leur auteur.

3°/ Homologation

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE du 14 février 1967, le changement de régime matrimonial sus-visé a été purement et simplement homologué et toutes les formalités nécessaires ont été accomplies.

Du chef de Monsieur et Madame CARANTA/SIMI

1°/ Originellement ladite propriété appartenait en propre à Madame CARANTA née SIMI par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite personnellement compte tenu de son régime matrimonial aux termes d'un acte reçu par Maître VOUILLON Notaire à CANNES le 30 novembre 1961 dont une expédition a été publiée le 22 décembre 1961 volume 5074 n°25 en nue propriété seulement de

Madame THOLOZAN Amélie Adeline née à TORRE PELLICE (Italie) le 28 juin 1904 demeurant à CANNES LA BOCCA veuve non remariée de Monsieur SERRAGLIA Joseph

Moyennant

-le versement comptant d'une somme de trente mille francs quittancée dans l'acte

-l'obligation de verser au vendeur jusqu'au jour de son décès, une rente annuelle et viagère de 3600 Francs payable en quatre termes égaux et échus, à compter du 1<sup>er</sup> mars 1962

A la sûreté et garantie du paiement de ladite rente viagère, inscription de privilège a été prise audit bureau des Hypothèques de GRASSE.

PRECISION ICI FAITE QUE

-usufruit réservé par Madame Veuve SERRAGLIA née THOLOZAN aux termes dudit acte

-l'obligation du versement de la rente viagère

Sont aujourd'hui éteints par suite du décès de Madame Veuve SERRAGLIA survenu le 8 décembre 1961.

2°/ Changement de régime matrimonial

Monsieur et Madame CARANTA/SIMI se sont mariés à la Mairie de CANNES Section de LA BOCCA le 12 juillet 1947 avec contrat de mariage de séparation de biens reçu par Maître BLANCHARDON alors Notaire à CANNES le 7 juillet 1947

Aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER Notaire à NICE le 4 juillet 1984 homologué ainsi qu'il sera dit ci-après, les époux CARANTA/SIMI usant de la faculté à eux conférés par l'article 1397 du Code Civil et par l'article 15 de la loi 65 570 du 13 juillet 1965, ont déclaré vouloir soumettre leur association conjugale quant aux biens, au régime de la communauté universelle établie par l'article 1526 du Code Civil avec stipulation à titre de convention de mariage, conformément aux articles 1524 et 1525 du Code Civil, qu'en cas de dissolution de la communauté par le décès de l'un d'eux, les biens, meubles et immeubles sans exception qui composeront ladite communauté sans exception ni réserve, appartiendront en pleine propriété au survivant, sans les héritiers ou représentants du prédécédé puissent prétendre u avoir aucun droit, ainsi que les deniers entrés en communauté du chef de leur auteur.

3°/Homologation

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 23 janvier 1985, le changement de régime matrimonial sus-visé a été purement et simplement homologué et toutes les formalités nécessaires ont été accomplies.

Ensuite de ce changement de régime matrimonial, une déclaration a été faite, en ce qui concerne le bien objet des présentes suivant acte reçu par ledit Maître JARDILLIER le 17 juin 1985 publié le 14 août 1985 volume 7729 n°2.

#### RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte ci-dessus énoncé en l'ORIGINE DE PROPRIETE, reçu aux minutes de Maître Jean Michel BERNARDEAU, en date du 17 Mars 2006, il est ci-après littéralement rapporté ce qui suit :

##### « Sur les servitudes :

« -Qu'il n'a crée ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et « qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de celle contenue dans « l'acte de vente du 1<sup>er</sup> mars 2006, par la SOCIETE DES AUTOROUTES « ESTEREL, COTE D'AZUR, PROVENCE, ALPES, au profit de Messieurs « SOLARI ET PETTINE, vendeurs aux présentes, ci-après rapportée :

##### « Servitude de passage de canalisation

##### « Fonds dominant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Société des « Autoroutes ESTEREL COTE D'AZUR, PROVENCE, ALPES

« Commune : CANNES (06400)

« Désignation cadastrale :

« Section C n° 422 pour 6a 30ca

« Section C n° 419 pour 6a 10ca

« Origine de propriété :

« Concernant la parcelle cadastrée AC n° 422 : Expropriation suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire à LE CANNET le 23 août 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2° (devenu 1er) bureau des hypothèques de GRASSE, le 23 septembre 1988, volume 88P, numéro 7853.

« Concernant la parcelle cadastrée 419 : Expropriation suivant acte reçu par Maître RAFFRAY, Notaire à LE CANNET le 6 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2° (devenu 1er) bureau des hypothèques de GRASSE, le 16 février 1988 volume 88P, numéro 1281.

« Fonds servant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur SOLARI et Monsieur PETTINE acquéreurs aux présentes.

« Commune : CANNES (06400)

« Désignation cadastrale : AC 417 pour 11a 15ca

« Origine de propriété : Acquisition aux présentes.

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux usées.

« Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 0,50 mètres et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 1,50 mètres et une longueur de 35 mètres telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Cette canalisation part de la voirie Communale avenue des Buissons Ardents, traverse la parcelle AC n° 417, puis l'avenue Maurice Chevalier, pour aboutir à la propriété ESCOTA cadastrée section AC n° 419 et AC n° 422.

« Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

« Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

« En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

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

« Si pour les besoins de construction la canalisation devait être déplacée, l'acquéreur s'engage à la rétablir à ses frais et à régulariser la nouvelle assiette de passage de la canalisation par une modification de l'acte de constitution de servitude à établir par acte notarié dont il assumera entièrement la charge, ce qu'il accepte expressément. »

« Sur le rappel de conditions particulières (concernant la parcelle cadastrée section AC n° 420 (ex AC n° 25)

M

« Aux termes de l'acte d'expropriation au profit de la Société de  
 « L'AUTOROUTE ESTEREL COTE D'AZUR reçu par Maître Patrick RAFFRAY,  
 « Notaire à LE CANNET le 23 août 1988, il a été indiqué ce qui suit ci-après  
 « littéralement rapporté sous le titre « RAPPEL DE CONDITIONS  
 « PARTICULIERES » :

« Aux termes de l'acte sus-visé par Maître VOUILLON, le 30 novembre  
 « 1961, il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« A cet égard, les consorts ASGLIANO déclarent n'avoir crée ni laissé  
 « acquérir aucune servitude sur le terrain présentement vendu, et qu'à leur  
 « connaissance personnelle, il n'en existe pas d'autres que celles ci-après  
 « rapportée, concernant le chemin privé bornant au nord de l'immeuble  
 « présentement vendu.

« Ce chemin, de 2m de largeur, partant du chemin dit des Puits, dessert la  
 « propriété AUTRAN (aujourd'hui GLAUME et ROVERA) et une prairie  
 « appartenant à Madame BERTRAND sus-nommée,

« Dans le contrat du 12 février 1921 sus-analysé, contenant vente par  
 « Madame BERTRAND à Messieurs ASTEGLIANO, il est dit au sujet dudit Chemin  
 « ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Les acquéreurs seront propriétaires de ce chemin aux droit des  
 « immeubles acquis par eux et l'entretien de ce chemin reste à la charge  
 « commune des acquéreurs, de la venderesse et de Monsieur AUTRAN.

« Mais ils devront supporter tous droits de passage à pied, à cheval et en  
 « voiture pouvant profiter à Monsieur AUTRAN, pour exploitation de sa  
 « propriété, lesdits acquéreurs étant subrogés dans les droits et obligations de la  
 « venderesse à cet égard.

« Et Madame BERTRAND réserve à son profit et au profit de tous futurs  
 « acquéreurs, héritiers et représentants, tous droits de passage à pied, à cheval ou  
 « en voiture sur ce chemin, pour l'exploitation de la prairie qui lui appartient et  
 « dont l'accès au chemin communal a eu lieu par ledit Chemin privé.

« En outre, il est expressément convenu que la clôture nord devra se tenir  
 « au dessus du talus. »

« L'acquéreur aux présentes sera subrogé dans tous les droits et  
 « obligations du vendeur à ce sujet, sans aucun recours contre ce dernier pour  
 « quelque cause que ce soit. »

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### Article 3.

La Société dénommée FINAXIS envisage aujourd'hui de commencer les travaux de construction d'un ensemble immobilier qui sera dénommé VILLA VERONICA, sur les parcelles ci-dessus désignées cadastrées section AC, numéro 417 et section AC, numéro 420, en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de CANNES (Alpes Maritimes), sous le numéro PC 06029 05 0040, le 15 Juillet 2005, autorisant la construction d'un immeuble d'habitation, permis délivré au nom de l'ancien propriétaire (Mr SOLARI) ; ledit permis suivi d'un modificatif délivré par Monsieur Le Maire de

CANNES, le 29 novembre 2005, sous le numéro PC 06029 05 0040 M1 ; lequel permis avec son modificatif ont fait l'objet d'un transfert au profit de la STE FINAXIS, en date du 23 Mars 2006, sous le numéro PC 06029 05 0040 T2, lequel a fait l'objet d'un permis modificatif délivré par Monsieur Le Maire de CANNES, sous le n° PC 06029 05 0040 M3, le 30 NOVEMBRE 2006

*Observation étant ici faite que lors de l'obtention du transfert, la Société FINAXIS s'est engagée à prendre à sa charge le paiement de l'intégralité des taxes liées auxdits permis de construire.*

**CECI EXPOSE, il est passé à l'Etat descriptif de division/Règlement de Copropriété, objet des présentes :**

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Sur l'assise foncière ci-dessus désignée, la **SOCIETE FINAXIS** doit entreprendre la construction d'un ensemble immobilier qui sera dénommé **VILLA VERONICA**, sis sur la commune de CANNES (Alpes Maritimes), « 20, Avenue des Buissons Ardents et 68, Avenue Maurice Chevalier ».

Ledit ensemble immobilier devant comprendre après achèvement,

**UN BATIMENT UNIQUE**, composé de 12 logements collectifs, savoir :

- au rez de chaussée : 4 appartements,
- au premier étage : 4 appartements,
- au deuxième étage : 4 appartements,

Et :

- au Sous-sol : 12 caves et 13 parkings couverts dont deux pour handicapés,

Et :

- 2 parkings extérieurs,
- 2 parkings visiteurs,
- 1 parking deux roues extérieur
- 1 parking visiteur pour handicapés.

L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en 39 lots, numérotés de un à trente neuf (1 à 39) inclus, affectés, savoir :

- tous les lots de copropriété : d'une quote part du sol et des parties communes générales exprimée dans l'état descriptif ci-après en dix mille/dix millièmes (10.000èmes/10.000èmes).

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

Il est ici fait observer que les numéros des appartements, parkings et garages, contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à

l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

**DESIGNATION DES LOTS :**

**LOT NUMERO UN (1)**

Dans le Bâtiment Unique, au REZ DE CHAUSSEE, un(e) APPARTEMENT de 3 pièces principales, portant le numéro 1 du plan, avec terrasse,

Et les neuf cent quarante neuf/dix millièmes (949/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO DEUX (2)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au REZ DE CHAUSSEE, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales portant le numéro 2 du plan avec terrasse,

Et les sept cent dix sept/dix millièmes (717/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TROIS (3)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au REZ DE CHAUSSEE, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 3 du plan avec terrasse,

Et les sept cent vingt cinq/dix millièmes (725/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE (4)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au REZ DE CHAUSSEE, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 4 du plan avec terrasse,

Et les sept cent soixante et un/dix millièmes (761/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQ (5)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 1ER, un(e) APPARTEMENT de 3 pièces principales, portant le numéro 5 du plan avec balcon,

Et les neuf cent quarante deux/dix millièmes (942/10000èmes) des parties communes générales.

*(Handwritten marks)*

**LOT NUMERO SIX (6)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 1ER, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 6 du plan avec balcon

Et les six cent soixante sept/dix millièmes (667/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEPT (7)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 1ER, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 7 du plan avec balcon,

Et les six cent soixante neuf/dix millièmes (669/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO HUIT (8)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 1ER, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 8 du plan avec balcon

Et les six cent trente sept/dix millièmes (637/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO NEUF (9)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 2ème, un(e) APPARTEMENT de 3 pièces principales, portant le numéro 9 du plan avec balcon,

Et les neuf cent soixante et un/dix millièmes (961/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX (10)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 2ème, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 10 du plan avec balcon,

Et les six cent quatre vingt un/dix millièmes (681/10000èmes) des parties communes générales.

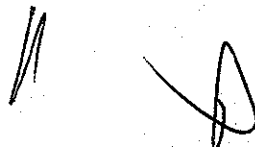
**LOT NUMERO ONZE (11)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 2ème, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 11 du plan avec balcon,

Et les six cent quatre vingt deux/dix millièmes (682/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO DOUZE (12)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 2ème, un(e) APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 12 du plan avec balcon,



Et les six cent cinquante/dix millièmes (650/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TREIZE (13)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 1 du plan

Et les treize/dix millièmes (13/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 2 du plan

Et les douze/dix millièmes (12/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 3 du plan,

Et les treize/dix millièmes (13/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEIZE (16)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 4 du plan,

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

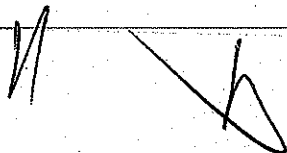
Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 5 du plan

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 6

Et les onze/dix millièmes (11/10000èmes) des parties communes générales.





## LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 7 du plan,

Et les onze/dix millièmes (11/10000èmes) des parties communes générales.

## LOT NUMERO VINGT (20)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 8 du plan

Et les onze/dix millièmes (11/10000èmes) des parties communes générales.

## LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 9 du plan

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

## LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 10 du plan

Et les douze/dix millièmes (12/10000èmes) des parties communes générales.

## LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 11 du plan

Et les douze/dix millièmes (12/10000èmes) des parties communes générales.

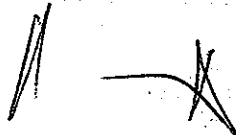
## LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) CAVE portant le numéro 12 du plan,

Et les seize/dix millièmes (16/10000èmes) des parties communes générales.

## LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 1 du plan



Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SIX (26)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 2 du plan,

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 3 du plan

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 4 du plan

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT NEUF (29)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 5 du plan,

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE (30)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 6 du plan

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 7 du plan

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

*M* *D*

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 8 du plan

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 9 du plan,

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 10 du plan,

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 11 du plan

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SIX (36)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 12 du plan,

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un(e) PARKING COUVERT portant le numéro 13 du plan,

Et les cinquante neuf/dix millièmes (59/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)**

Un(e) PARKING EXTERIEUR portant le numéro 14 du plan

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

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)

Un(e) PARKING EXTERIEUR portant le numéro 15 du plan,

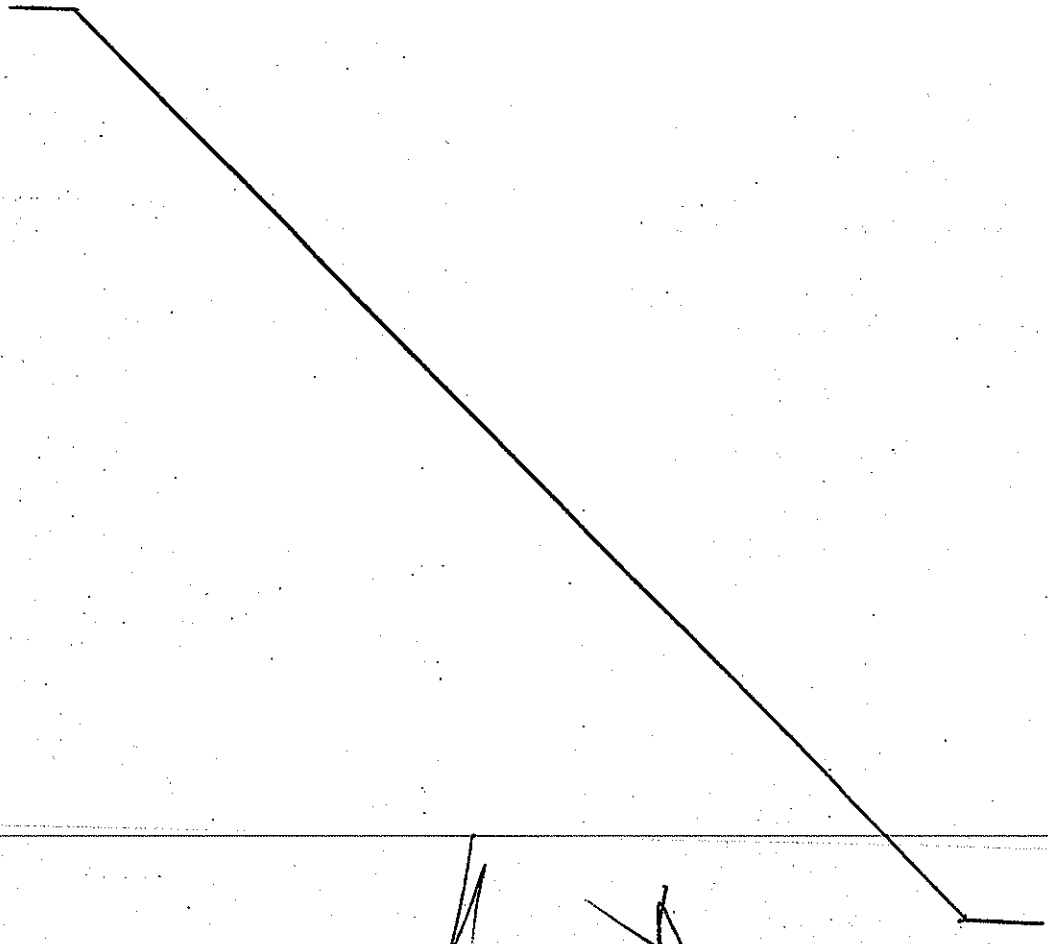
Et les dix huit/dix millièmes (18/10000èmes) des parties communes générales.

### TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

Ce tableau comprend :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2 : Bâtiment,
- colonne 3 : N° PLAN
- colonne 4 : Niveau
- colonne 5 : Nature du lot,
- colonne 6 : Quote-part dans les parties communes générales (en 10.000èmes),



*[Handwritten marks]*

N° du lot	Bat.	N° DU PLAN	NIVEAU	Nature du lot	Q. PART PC/°
1	Unique	1	REZ DE CHAUSSEE	APPARTEMENT 13	949
2	UNIQUE	2	REZ DE CHAUSSEE	APPARTEMENT	717
3	UNIQUE	3	REZ DE CHAUSSEE	APPARTEMENT	725
4	UNIQUE	4	REZ DE CHAUSSEE	APPARTEMENT	761
5	UNIQUE	5	1ER	APPARTEMENT	942
6	UNIQUE	6	1ER	APPARTEMENT	667
7	UNIQUE	7	1ER	APPARTEMENT	669
8	UNIQUE	8	1ER	APPARTEMENT	637
9	UNIQUE	9	2ème	APPARTEMENT	961
10	UNIQUE	10	2ème	APPARTEMENT	681
11	UNIQUE	11	2ème	APPARTEMENT	682
12	UNIQUE	12	2ème	APPARTEMENT	650
13	UNIQUE	1	SOUS-SOL	CAVE	13
14	UNIQUE	2	SOUS-SOL	CAVE	12
15	UNIQUE	3	SOUS-SOL	CAVE	13
16	UNIQUE	4	SOUS-SOL	CAVE	14
17	UNIQUE	5	SOUS-SOL	CAVE	14
18	UNIQUE	6	SOUS-SOL	CAVE	11
19	UNIQUE	7	SOUS-SOL	CAVE	11
20	UNIQUE	8	SOUS-SOL	CAVE	11
21	UNIQUE	9	SOUS-SOL	CAVE	17
22	UNIQUE	10	SOUS-SOL	CAVE	12
23	UNIQUE	11	SOUS-SOL	CAVE	12
24	UNIQUE	12	SOUS-SOL	CAVE	16
25	UNIQUE	1	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
26	UNIQUE	2	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
27	UNIQUE	3	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
28	UNIQUE	4	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
29	UNIQUE	5	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
30	UNIQUE	6	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
31	UNIQUE	7	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
32	UNIQUE	8	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
33	UNIQUE	9	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
34	UNIQUE	10	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
35	UNIQUE	11	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
36	UNIQUE	12	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
37	UNIQUE	13	SOUS-SOL	PARKING COUVERT	59
38		14		PARKING EXTERIEUR	18
39		15		PARKING EXTERIEUR	18
				TOTAL	10000

## CHAPITRE TROISIEME

### PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES.

#### I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4.- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative) :

La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins ; les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non,

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives,

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire,

Les ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains,

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci),

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront 'partie privative', les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité,

Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant, etc...)

Les vestibules, les couloirs d'entrée, les escaliers leurs cages et paliers.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, postes de lavage et tous autres dégagements des garages.

L'ascenseur, les locaux y affectés, les transformateurs, les câbles, la machinerie.

Les conduits du tout à l'égout, gaines et branchements.

Les gaines des vide-ordures et les appareils affectés à l'usage du vide-ordures.

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

**Article 5.- Accessoires aux parties communes.-** Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;

- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**Article 6.-** Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action de partage ni d'une licitation forcée.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

A titre de conditions essentielles des présentes, le vendeur est autorisé, pour les lots dont il est encore propriétaire, à modifier sans faire appel au concours des copropriétaires l'Etat Descriptif de Division, par subdivision ou adjonction de lots, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

1) Que le total des fractions de parties communes et charges affectées aux lots nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et charges affectées aux lots modifiés ou supprimés ;

2) Que les modifications envisagées n'aient pas pour effet de changer la destination telle que celle-ci est définie au Règlement de Copropriété ;

3) Que les modifications n'affectent pas la consistance des locaux vendus à l'acquéreur.

### **II - DEFINITION DES 'PARTIES PRIVATIVES'**

**Article 7.-** Les 'parties privatives' sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol,

Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes),

Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires.

## CHAPITRE DEUXIEME

### USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

#### ARTICLE 10.-

**Principes.-** Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

#### ARTICLE 11.-

**Occupation.-** Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice des professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble; Mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

#### ARTICLE 12.-

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

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

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

Les tapis-brosses, s'il en existe, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

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, les volets, persiennes, stores et jalousies.

#### ARTICLE 13.-

**Utilisation des fenêtres et ouvertures.-** Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.



Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, détritiques ou immondiçes quelconques.

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

*Il est ici rappelé conformément au DOCUMENT D'INFORMATION-CAHIER DES CHARGES, qu'en aucun cas, les balcons, terrasses et d'une manière générale, toutes surfaces ouvertes ne pourront être obturés au moyen de panneaux fixes ou mobiles en façades de l'immeuble.*

#### ARTICLE 14.-

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

#### ARTICLE 15.-

**Libre accès.-** En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

#### ARTICLE 16.-

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

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

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

#### ARTICLE 17.-

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

#### ARTICLE 18.-

**Modifications.-** Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra en aviser le syndic. Celui ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce

M D

cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit ci-après.

En outre, chaque copropriétaire ne pourra réaliser ou faire réaliser des travaux, une fois entré en possession de ses lots, qui pourraient porter atteintes aux dispositions du certificat de conformité délivré lors de la fin des travaux.

#### ARTICLE 19.-

**Chauffage.-** Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

#### ARTICLE 20.-

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

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

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. En revanche, la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

#### ARTICLE 21.-

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

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage diurne et nocturne, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

#### ARTICLE 22.-

**Animaux.-** Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant

entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

#### ARTICLE 23.-

Autres conditions relatives à l'usage des parties privatives :

**Usage des garages ou parkings.-** Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Les appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être déposé aucun produit explosif, inflammable, dangereux ou malodorant.

L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

**Antenne.-** En cas d'installation d'une antenne collective de télévision, le raccordement sera effectué dans chaque appartement. Dans ce cas, l'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée.

#### ARTICLE 24.-

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

En outre, il sera tenu pour responsable de tout trouble de jouissance ou d'infractions aux dispositions de ce règlement tant à l'égard du Syndicat que des autres copropriétaires.

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

### CHAPITRE TROISIEME

#### USAGE DES PARTIES COMMUNES

#### ARTICLE 25.-

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 limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes qui seront indiqués ci-dessus à l'article 24.

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

## ARTICLE 26.-

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

Les cours, 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, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

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

## ARTICLE 27.-

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements en grande quantité. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Il en sera de même en cas d'aménagement ou de déménagement.

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

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

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

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la location ou la mise en vente d'un lot.

La Société de gestion qui détient plus de la moitié des logements de l'ensemble immobilier en gestion locative, est autorisée à mettre en place et maintenir pour une durée indéterminée, un panneau annonçant la location de lots. Ce panneau n'excèdera pas 4 mètres sur 3 mètres et sera entretenu et posé aux frais de ladite société de gestion.

Par ailleurs, sera autorisée après accord du syndic l'apposition de plaques professionnelles à l'extérieur du bâtiment, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être apportées.

## ARTICLE 28.-

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

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées, des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

#### ARTICLE 29.-

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, 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 de nuisance aux autres copropriétaires.

#### ARTICLE 30.-

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

#### ARTICLE 31.-

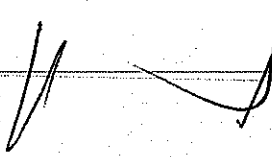
Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

#### ARTICLE 32.-

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

---



TITRE II -CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE  
REPARTITION DES CHARGESCHAPITRE PREMIERCHARGES GENERALESA) DEFINITION

Les charges générales sont composées de toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes du présent règlement.

Elles comprennent :

**Impôts.-** Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les 'parties communes' de l'ensemble et même celles afférentes aux 'parties privatives' tant que, en ce qui concerne ces dernières, le Service des Contributions Directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

**Services communs de l'ensemble immobilier.-** Les honoraires du Syndic, ses frais de bureau et de correspondance et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires d'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Toutes rémunérations et avantages en nature aux personnes de service chargées du nettoyage, de l'entretien des parties communes générales, et du gardiennage, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

Les frais de nettoyage et d'entretien du hall d'entrée et des cour-jardins, à l'exception des parties dont la jouissance est donnée privativement à certains copropriétaires.

L'entretien, la réparation des locaux à usage des services communs, notamment le remplacement des poubelles.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun; la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, comprennent :

Les frais de réparation, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements ou locaux), aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout, (sauf les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou

locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, aux descentes des caves et garages et aux couloirs des caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, les descentes d'eaux usées, et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des fermetures, des persiennes, des garde-corps des fenêtres, balcons ou terrasses de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades.

Les frais d'entretien de réparation des terrasses mis à la charge de la copropriété par le présent règlement.

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

## **B) REPARTITION**

Les charges seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de la quote-part des parties communes attachée à chaque lot dans l'état descriptif de division, telle qu'elle figure dans la désignation et le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

## **CHAPITRE DEUXIEME**

### **CHARGES INDIVIDUELLES**

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative. Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends, gros murs et murs porteurs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

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

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

M P

Toutefois, si des travaux sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, telles qu'elles figurent dans la désignation de chaque lot et dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

### CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

#### CHARGES D'ASCENSEUR

Les charges d'ascenseur comprennent toutes les dépenses de fonctionnement, de réparation et de remplacement de l'ascenseur de ses agrès et accessoires, l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur ; les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage.

Ces charges seront réparties entre les lots concernés conformément au tableau de répartition établi par le géomètre annexé au présent état descriptif de division - règlement de copropriété.

#### CHARGES SPECIALES AUX GARAGES

Les charges spéciales aux garages comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative ainsi que de toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages, etc).

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires de lots à usage d'emplacements de garage au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes dans ces lots.

Les lots non visés dans ladite répartition n'y participeront pas.

### CHAPITRE TROISIEME

#### DISPOSITIONS DIVERSES

**Balcons.-** Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sols et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.



Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes.

**Cloisons mitoyennes.**- Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales ainsi qu'elles sont définies ci-dessus.

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

## CHAPITRE QUATRIEME

### REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

#### ARTICLE 33.-

Le syndic peut exiger le versement :

1°/ d'une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 c'est à dire les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

3°/ des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 27 mai 2004, savoir :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance.

- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance.

- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments.

- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations.

- et d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

5°/ des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Pour les provisions correspondant au quart du budget prévisionnel, à défaut de versement à sa date d'exigibilité, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

#### ARTICLE 34.-

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic aux copropriétaires défaillants.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour palier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

#### ARTICLE 35.-

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extra-judiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de trente jours.

Enfin, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires bénéficiera sur le lot vendu du privilège immobilier spécial dans les conditions prévues à l'article 19-1 de ladite loi.

Précision étant ici faite que :

- les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ;
- que le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

M      D

**ARTICLE 36.-**

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'Assemblée Générale ainsi que la déchéance du terme, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement de provisions et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution de plein droit. Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

**ARTICLE 37.-**

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

**TITRE III -****MUTATION DE PROPRIETE - CONSTITUTION DE DROITS REELS****CHAPITRE PREMIER****OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

Le présent règlement de copropriété et les actes qui le modifieront seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Il en sera de même pour les modifications non publiées, s'il est constaté que lesdits ayants cause en ont eu préalablement connaissance et qu'ils ont adhéré aux obligations en résultant.

## CHAPITRE DEUXIEME

### MUTATION DE PROPRIETE

#### I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

##### ARTICLE 38.-

**Mutation entre vifs.-** En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

- 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.

- 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.

- 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.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est 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 reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

##### ARTICLE 39.-

**Mutation par décès.-** 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. 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, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

W      S

## II - FORMALITES

### ARTICLE 40.-

**Information des parties.-** En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties :

1° la première partie indique les sommes restant dues au syndicat par le copropriétaire cédant au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- des sommes qui correspondent au paiement par annuités de la quote-part des travaux.
- des avances exigibles.

2° la deuxième partie indique les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire cédant au titre :

- des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- 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 à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° la troisième partie indique les sommes devant incomber au nouveau copropriétaire au titre :

- de la reconstitution des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- 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.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic doit adresser l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

N O

## ARTICLE 41.-

**Droit d'opposition au paiement du prix.**- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, à la diligence du Notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndicat 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 copropriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Le syndic précisera l'origine de la créance (charges courantes impayées, demande de provision, dette au titre des travaux etc.) et indiquera si - et à quel titre - elle est privilégiée, en précisant à quelle date elle a pris naissance.

Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix sera inopposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

## ARTICLE 42.-

**Notification des mutations - Election de domicile.**- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

## ARTICLE 43.-

Tout transfert de propriété, toute constitution 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, soit par les parties soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun.

En toute hypothèse, le nouveau titulaire de droit est tenu de faire une élection de domicile dans la notification de la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

## CHAPITRE TROISIEME

### INDIVISION - USUFRUIT.

#### ARTICLE 44.-

**Indivision.-** En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de 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.

#### ARTICLE 45.-

**Usufruit.-** En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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 à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nuspropriétaire sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### ARTICLE 46.-

**Notifications.-** Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 42 ci-dessus.

## CHAPITRE QUATRIEME

#### ARTICLE 47.-

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 102 et 103 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 102, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 113 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

/      ✓

## CHAPITRE CINQUIEME

### LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de ce qui précède par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le locataire.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait et de la faute du locataire ou sous-locataire. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Ces dispositions sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

## CHAPITRE SIXIEME

### MODIFICATION DES LOTS

#### ARTICLE 48.-

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour les décisions ordinaires tel qu'il est indiqué ci-après.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

#### ARTICLE 49.-

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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



De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents, publiés au fichier immobilier.

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

#### ARTICLE 50.-

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

1° Au syndic.

2° Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

#### TITRE IV -

### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE PREMIER

#### SYNDICAT

#### ARTICLE 51.-

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

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Le syndicat a pour objet, la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

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

Le syndicat peut acquérir ou aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, le tout en application du présent règlement de copropriété, et conformément aux

dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 mars 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

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

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

## CHAPITRE DEUXIEME

### ASSEMBLEES GENERALES

#### I - EPOQUE DES REUNIONS

##### ARTICLE 52.-

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date de livraison des parties communes.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

##### ARTICLE 53.-

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

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

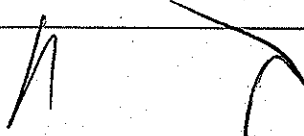
Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

#### II - CONVOCATIONS

##### ARTICLE 54.-

**Initiative des convocations.-** L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.



Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret sus-énoncé.

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale; dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

#### ARTICLE 55.-

**Délai de convocations.-** Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leur destinataire au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

#### ARTICLE 56.-

**Destinataires des convocations.-** Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

#### ARTICLE 57.-

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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

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

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

**ARTICLE 58.-**

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic ou, à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

**ARTICLE 59.-**

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

Le délai de convocation prévu à l'article 54 peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 59 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 68 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

L'Assemblée pourra se tenir sur la commune d'implantation de la résidence, au domicile du syndic ou lieu de situation d'une de ses succursales.

**ARTICLE 60.-**

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

I. - Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

M A

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

7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa), compte séparé ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26-2, périodes de fermeture de l'immeuble ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

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

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

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1°/ les annexes au budget prévisionnel.

2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.

3°/ l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

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

#### ARTICLE 61.-

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.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

### III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

#### ARTICLE 62.-

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présent qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

M

Le Président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

#### ARTICLE 63.-

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue sous forme électronique. Elle indique les noms et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est 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 qui en ferait la demande.

#### ARTICLE 64.-

**Représentation des copropriétaires.-** Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

#### ARTICLE 65.-

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues ci-dessus auront été régulièrement effectuées.

#### ARTICLE 66.-

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

M D

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

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

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

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

#### IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

##### ARTICLE 67.-

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales qui n'incombe qu'à certains copropriétaires, seuls participent aux votes les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

#### V - MAJORITE REQUISE POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

##### ARTICLE 68.-

**Décisions ordinaires.-** Sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

##### ARTICLE 69.-

**Décisions exigeant la majorité absolue.-** L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci.

c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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

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

f) la modification de la répartition des charges visées ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 67 ci-dessus, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) la pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration des habitations.

i) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité de l'article 67 ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n°86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

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

l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

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



n) la décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat.

o) l'adhésion à une union de syndicats constituée ou à constituer.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut alors adopter la résolution à la majorité simple de l'article

#### ARTICLE 70.-

**Décisions exigeant la double majorité.-** L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 68 ci-dessus ;

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

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article 68 ci-dessus ;

d) 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 ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ; e) Les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

f) la transformation du syndicat en syndicat coopératif.

g) le retrait de l'union de syndicats.

L'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer, à un copropriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives, ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

A défaut d'avoir été approuvées dans les conditions de majorité prévues sous le présent article 69, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

#### ARTICLE 71.-

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

Toutefois, elle décide à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les aliénations des parties communes et les

M D

travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi numéro 96-924 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

**ARTICLE 72.-**

Sous réserve du cas prévu à l'article 68 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

**VI - EFFETS DES DECISIONS**

**ARTICLE 73.-**

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défallants.

**CHAPITRE TROISIEME**

**SYNDIC**

**I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS -  
REMUNERATION**

**ARTICLE 74.-**

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale.  
Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

**ARTICLE 75.-**

L'assemblée générale fixera, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic sa date de prise d'effet et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

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

Jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par :

La Société AKERYS GESTION, 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE.

#### ARTICLE 76.-

A défaut de nomination de syndic par l'assemblée générale il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

#### ARTICLE 77.-

Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du Conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire 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.

## II - ATTRIBUTIONS

#### ARTICLE 78.-

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en procédant au besoin à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

#### A) POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION.

#### ARTICLE 79.-

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

M N D

Toutefois, pour l'exécution des réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris suivant ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

#### ARTICLE 80.-

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

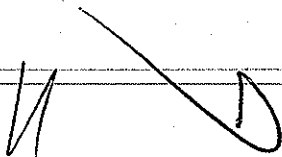
#### ARTICLE 81.-

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu ci-après.

#### ARTICLE 82.-

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leur lot à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base de principe contenue dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent de copropriété.



**ARTICLE 83.-**

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 42 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

**ARTICLE 84.-**

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que toutes conventions, pièces, correspondance, plans, registre, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et des pièces annexes, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique.

Il délivrera des copies ou extraits qu'il certifiera conformes de ces procès verbaux, ces copies ou extraits devront également comporter les annexes.

Le syndic établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble en application des dispositions de l'article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

**ARTICLE 85.-**

Le syndic tiendra dans les conditions légales pour chaque syndicat une comptabilité séparée, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il tiendra les comptes et leurs annexes ainsi que les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le syndic devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'Assemblée Générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25. L'Assemblée fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. La méconnaissance par le Syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

Toutefois les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables (Article 77-1 de la loi SRU).

**ARTICLE 87.-**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

**B) POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION.**

**ARTICLE 88.-**

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tous copropriétaires aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

**ARTICLE 89.-**

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

**ARTICLE 90.-**

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou l'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Le syndic professionnel pourra représenter les copropriétaires bénéficiaires de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

*M* *S*

**ARTICLE 91.-**

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 68 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

**CHAPITRE QUATRIEME****CONSEIL SYNDICAL****I - CONSTITUTION****ARTICLE 92.-**

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est constitué un conseil syndical de 3 membres.

Les membres seront choisis parmi les copropriétaires les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

**ARTICLE 93.-**

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

**ARTICLE 94.-**

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

*M. S.*

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si le tiers des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendus les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

#### ARTICLE 95.-

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

#### ARTICLE 96.-

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copie de ces procès-verbaux sont délivrés par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

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.

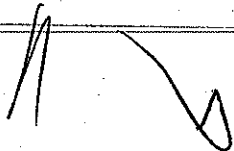
Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

## II - MISSION

#### ARTICLE 97.-

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale, ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.





**ARTICLE 98.-**

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées à l'article 68 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registre se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte chaque année de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

**CHAPITRE CINQUIEME****ASSURANCES****ASSURANCE « DOMMAGES-OUVRAGES » - LOI DU 4 JANVIER 1978****ARTICLE 99.-**

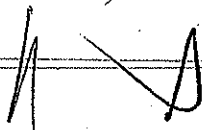
Conformément aux dispositions de la Loi n° 78-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police « DOMMAGES-OUVRAGES » sera souscrite par le Maître d'œuvre. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et assurera la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce, dans les termes, conditions et limites prévues dans leurs conditions de souscription.

**ARTICLE 100.-**

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

La copropriété, par décision prise en Assemblée Générale, à la majorité simple, pourra, en supportant la charge de la prime correspondante, demander à l'Assureur une reconstitution du plafond de la garantie, diminué par un ou plusieurs sinistres.

**POLICES DITES « MULTIRISQUES » -**

ASSURANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES : POLICE DITE «MULTIRISQUES  
COPROPRIETE ».

ARTICLE 101.-

Le Syndicat des copropriétaires souscritra auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour le groupe d'immeubles (parties privatives et parties communes), contre :

L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes seulement) ; étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc. y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserve des dispositions légales.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus-énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

ASSURANCE INDIVIDUELLE A CHACUN DES COPROPRIETAIRES : POLICE DITE  
« MULTIRISQUES OCCUPANTS » OU « MULTIRISQUES COPROPRIETAIRES »

ARTICLE 102.-

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

- Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre : l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

- Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

#### AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

##### ARTICLE 103.-

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

##### ARTICLE 104.-

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Le vendeur sera donc tenu d'assurer le groupe d'immeubles à compter de la réception du gros œuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

### CHAPITRE SIXIEME

#### TRAVAUX IMMOBILIERS

##### I - AMELIORATIONS - SURELEVATION - ADDITIONS

###### AMELIORATIONS.

##### ARTICLE 105.-

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de 'tous les membres' du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix et sur seconde convocation à la majorité des 'membres présents ou représentés' représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité ;

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées.

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

#### ARTICLE 106.-

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit des articles 68 et 69 ci-dessus.

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

Mais les copropriétaires qui subirait un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

#### ARTICLE 107.-

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

#### ARTICLE 108.-

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparations.

#### ARTICLE 109.-

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

'Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue l'article 25b tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.'

#### SURELEVATION - ADDITIONS.

##### ARTICLE 110.-

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

##### ARTICLE 111.-

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

## II - RECONSTRUCTION

##### ARTICLE 112.-

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 115 du présent règlement.

##### ARTICLE 113.-

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaire sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

#### ARTICLE 114.-

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

#### ARTICLE 115.-

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 34 ci-dessus. La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

#### ARTICLE 116.-

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 104 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 104.

#### ARTICLE 117.-

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndicat entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut

d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

## TITRE V -

### DISPOSITIONS DIVERSES.

#### I - LITIGES

##### ARTICLE 118.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 104 du présent règlement.

#### II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

##### ARTICLE 119.-

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

## ARTICLE 120.-

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

### III - MESURES CONCERNANT LES SYNDICATS EN DIFFICULTE

## ARTICLE 121.-

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble si :

- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,
- le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du Procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, 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. 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.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'Administrateur provisoire, sous l'appréciation du Président du Tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- aux actions en 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 prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable une seule fois, a pour effet :

- d'arrêter toutes voix d'exécution à l'encontre du Syndicat,
- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

#### IV - ELECTION DE DOMICILE

##### ARTICLE 122.-

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

#### V - PUBLICITE FONCIERE

##### ARTICLE 123.-

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au bureau des hypothèques compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

#### CONCILIATION - MEDIATION

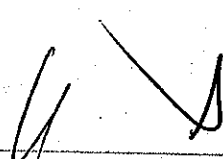
En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend au Conciliateur, qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président pourra être saisi sans forme ni frais.

#### POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

##### ARTICLE 124.-

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.



VI - ELECTION DE DOMICILE

## ARTICLE 125.-

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée FINAXIS au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE sur 66 pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Renvoi(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 3
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Barre transversale : 2