

**Le 31 juillet 2006**

**Règlement de copropriété**

**Par la SARL ANAITE**

**Immeuble sis à ANTIBES (Alpes Maritimes)**

**215 Chemin Saint Claude**

DOSSIER : SARL ANAITE - COPROPRIETE VILLA D'ANAITE  
NATURE : REGLEMENT DE COPROPRIETE  
DATE : 31 juillet 2006

L'AN DEUX MIL SIX  
Le TRENTE ET UN JUILLET  
Maître Marc **CHIBOUST**, Notaire à **LE BLANC MESNIL** (Seine  
Saint Denis) 3, avenue Gabriel Péri, soussigné,

A établi le présent REGLEMENT DE COPROPRIETE à la requête de:

La Société dénommée ANAITE, Société à Responsabilité Limitée au  
capital de 100.000,00 Euros,  
Dont le siège social est à ANNECY 74000 (Haute Savoie), 6 Rue des  
Barattes,

Représentée par Madame Maria ALEXEEVA épouse de Monsieur  
Philippe GUIBERT et Monsieur Pierre MAZAUD, professionnellement domiciliés à  
PARIS 8<sup>ème</sup>, 3, rue Tronchet, agissant ensemble en qualité de seuls associés de ladite  
société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de l'article 16 des statuts.

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements  
sous le numéro 451 122 691 au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la  
réglementation fiscale.

Laquelle préalablement au règlement de copropriété et au partage, objet  
des présentes, a exposé ce qui suit :

### EXPOSE

#### ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-après désigné, dont dépendent les biens et droits  
immobiliers objets des présentes, appartient à la Société dénommée ANAITE, par  
suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Société dénommée SCI LE PUY SAINT CLAUDE, Société Civile  
Immobilière au capital de 152,45 Euros, dont le siège social est à PARIS (15<sup>ème</sup>  
arrondissement) - 96 Rue Saint Charles, identifiée au Répertoire National des

Entreprises et des Etablissements sous le Numéro 443 252 606 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc CHIBOUST, Notaire soussigné, le 12 mai 2006.

Moyennant le prix principal de UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1.050.000,00 Euros) stipulé payable au plus tard le 30 juin 2006.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au Premier Bureau des Hypothèques d'ANTIBES.

### ORIGINE ANTERIEURE

Ledit immeuble appartenait à la SCI LE PUY SAINT CLAUDE, par suite des faits et actes ci-après:

#### Acquisition du lot Numéro DEUX dépendant de la copropriété actuellement cadastrée Section AS Numéro 218:

Le lot Numéro DEUX dépendant d'un ensemble immobilier sis à ANTIBES (Alpes Maritimes) – Chemin de Saint Claude, anciennement cadastré Section AS Numéro 101 et actuellement cadastré Section AS Numéro 218 appartenait à la SCI LE PUY SAINT CLAUDE par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de:

1) Madame Nicole Marie Madelcine de FOUCHIER, épouse de Monsieur Jacques GUERROULT, né à BOULOGNE SUR SEINE (Hauts de Seine), le 8 septembre 1930,

2) Madame Andrée FORRET, épouse séparée de Monsieur Jean de FOUCHIER, née à PARIS (17<sup>ème</sup> arrondissement), le 13 décembre 1906,

3) Monsieur Alain Marcel Charles de FOUCHIER, époux de Madame Ghislaine FAUCHON de VILLEPLEE, né à PARIS (16<sup>ème</sup> arrondissement), le 15 mars 1932,

4) Monsieur Hervé Jean Yves de FOUCHIER, époux de Madame Michèle RACLOT, né à RENNES (Ille et Vilaine), le 25 janvier 1940,

5) Monsieur Gilles André Jean de FOUCHIER, époux de Madame Rose BAER, né à PARIS (16<sup>ème</sup> arrondissement), le 12 décembre 1933.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis CHAVANE, Notaire à PARIS (10<sup>ème</sup> arrondissement), les 2 et 4 juillet 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT MILLE FRANCS (100.000,00 Francs) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 12 août 1974, Volume 2643, Numéro 7.

L'état délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur dudit bureau des hypothèques n'a pas été représenté au notaire soussigné, mais il y a été suppléé au moyen d'un état hors formalité qui était négatif en tous points.

#### Règlement de copropriété et refonte de l'état descriptif de division:

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis CHAVANE, Notaire susnommé, le 20 mai 1976, contenant règlement de copropriété avec refonte de l'état

descriptif de division précédemment reçu par ledit Maître CHAVANE, le 2 juillet 1974, publié au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 7 août 1974, Volume 2633, Numéros 7 et 8, le lot Numéro DEUX appartenant à la SCI LE PUY SAINT CLAUDE est devenu lot Numéro TROIS.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 7 juillet 1976, Volume 3717, Numéro 6.

Conventions du 30 Mai 1984:

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian HAMES, Notaire à SAINT CYR SUR MORIN (Seine et Marne), le 30 mai 1984, il a été convenu entre le syndicat des copropriétaires de la Résidence ANTHALA d'une part, et la Société "Le Puy Saint Claude", d'autre part:

- d'annuler le lot Numéro TROIS du règlement de copropriété ainsi que les tantièmes de parties communes y attachées, de sorte qu'après ce retrait la quote-part de parties communes générales s'exprimera en cent millièmes (100.000èmes),
- et d'établir la nouvelle désignation générale de l'ensemble immobilier.

Néanmoins ces conventions sont intervenues sous la condition suspensive de l'obtention du document d'arpentage nécessaire à la division foncière entraînée par ce retrait.

Réalisation de la condition suspensive:

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian HAMES, Notaire susnommé, le 29 novembre 2001, il a été constaté la réalisation de la condition suspensive ci-dessus, de sorte que la partie détachée et attribuée à la Société "Le Puy Saint Claude" par suite de l'annulation du lot numéro TROIS de la copropriété est désormais cadastrée Section AS Numéro 219, licudit "215 Chemin de Saint Claude" pour une contenance de VINGT ET UN ares SEIZE centiares (21 ares 16 centiares).

Aux termes d'un acte reçu par Maître HAMES, Notaire susnommé, le 29 novembre 2001, il a été constaté la réalisation de la condition suspensive, contenu à l'acte reçu le 30 mai 1984 sus-énoncé.

L'acte reçu le 29 novembre 2001 ayant fait l'objet d'un refus définitif par la Conservation des Hypothèques compétente, il a été établi un acte complémentaire contenant division de la parcelle initialement cadastrée section AS numéro 101 en deux parcelles respectivement cadastrées section AS numéro 218 et AS numéro 219, modification de l'état descriptif de division, constatation de la réalisation de condition suspensive et attribution de la parcelle AS numéro 219 à la SCI LE PUY SAINT CLAUDE

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de ANTIBES le 2 janvier 2003 volume 2003p n°20.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné, mais il y a été suppléé au moyen d'un état hors formalité délivré du chef des vendeurs et des précédents propriétaires.

## RAPPEL DE SERVITUDES

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian HAMES, Notaire à SAINT CYR SUR MORIN (Seine et Marne), le 30 mai 1984, contenant servitude entre la SCI LE PUY SAINT CLAUDE alors propriétaire de l'immeuble objet des présentes (cadastré section AS n° 218) et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la résidence ANTHAIA (cadastré section AS n°219) il a été convenu ce qui suit ci-après littéralement rapporté savoir:

- sous le titre "CONVENTION DE SERVITUDES",

1°) *Le syndicat des copropriétaires, consent au profit de la propriété constituée actuellement par le lot numéro TROIS (villa ancienne), une servitude d'accès par les chemins et routes de la copropriété afin de desservir ladite villa pour ses différents besoins.*

*Cette servitude est consentie pour permettre l'accès à ladite villa tant à pied qu'au moyen de tous véhicules, par tous occupants, préposés et visiteurs de ladite villa.*

2°) *La société "Le Puy Saint Claude", consent au profit du Syndicat des copropriétaires,*

*une servitude de passage de canalisations et de réseaux dans le terrain de la propriété constituée actuellement par le lot numéro TROIS (villa ancienne), tels que ces canalisations et réseaux (aujourd'hui réalisés) figurent sur le plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention.*

*En outre, il est expressément convenu, que le Syndicat des copropriétaires bénéficiera de la possibilité d'accéder à ces canalisations et réseaux afin de permettre les réparations qui pourraient dans l'avenir s'avérer nécessaires. Dans ce cas cet accès s'effectuera après accord préalable pris entre le syndicat des copropriétaires et le propriétaire de la villa sur les jours et heures retenus pour les interventions nécessaires. Enfin ces interventions, s'il y a lieu, ne pourront être effectuées que sous contrôle des "hommes de l'art" agréés au préalable par le syndicat des copropriétaires et le propriétaire de la villa dans des conditions techniques d'usage et en préservant en tout état de cause l'accès et une jouissance normale des lieux. Ces interventions resteront aux frais exclusifs du Syndicat des copropriétaires qui s'oblige également à faire effectuer à ses frais et sans délais les travaux de remise en état à l'identique qui résulteraient des différents travaux nécessaires.*

*Ces différentes servitudes sont consenties et acceptées sans indemnité de part et d'autre."*

- sous le titre "CONVENTIONS PARTICULIERES"

*De convention expresse, la société "le Puy Saint Claude" prend l'engagement par elle ou ses représentants de ne jamais réaliser, en lieu et place de l'actuelle villa, une construction excédent le volume bâti actuel de ladite villa.*

*Elle s'engage de la même manière à ne pas porter atteinte à l'aspect arboré du terrain dépendant de la villa.*

II - Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jou préalablement aux présentes, contenant servitude entre la SCI le PUY SAINT CLAUDE, propriétaire du lot 241 dépendant de l'immeuble voisin soumis au statut de la copropriété cadastré section AS n°218 (fond dominant) et le propriétaire de l'immeuble objet des présentes (fond servant). Il a été convenu ce qui suit ci-après littéralement rapporté savoir:

*Le fonds servant et le fonds dominant sont issus du même ensemble immobilier d'origine (Copropriété de la Résidence ANTHALA) et ont appartenus à même propriétaire, la SCI DU PUY SAINT CLAUDE. La configuration actuelle de lieux, la desserte de chaque propriété et le réseaux de servitudes existant résultent de cette identité initiale de ténement. En conséquence le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'ores et déjà d'une servitude de passage établie « par destination de père de famille » dans les termes des articles 692 et 693 du Code Civil. Cette dernière résultant de la division d'origine et présentant un caractère manifestement apparent n'a pas besoin d'être établie par un titre. Néanmoins et afin d'éviter pour l'avenir toutes difficultés entre les propriétaires des fonds servant et dominant, il a été décidé de procéder à l'établissement de la présente convention permettant de définir exactement les droits de chacun.*

### **CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE POUR L'ACCES ET LES RESEAUX**

*Pour permettre au propriétaire du fonds dominant d'accéder à son immeuble ci-dessus désigné, lequel n'a pas d'issue sur la voie publique le propriétaire du fonds servant lui concède, ce qu'il accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur son fonds également ci-dessus désigné, afin de pouvoir rejoindre la voie publique existant à proximité.*

*Ce droit de passage s'exercera sur la bande de terrain matérialisée par une hachure sur le plan ci-joint et appartenant au propriétaire du fonds dominant.*

*Cette bande de terrain débouchera directement sur les chemins et routes desservant actuellement l'ensemble immobilier cadastré sur la commune section n° 219 avec lesquels elle communique par un portail. Le propriétaire du fonds dominant aura droit à l'utilisation dudit portail et bénéficiera le cas échéant de tous automatismes.*

*Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par le propriétaire du fonds dominant les membres de sa famille, les domestiques et employés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds enclavé, pour se rendre à celui-ci en revenant, avec tous les véhicules, machines ou autres choses nécessaires à l'exploitation dudit fonds le tout à charge de prendre les précautions utiles. Le droit de passage ainsi concédé comporte également droit de passage de canalisations, de conduites de toutes natures et de tous câbles souterrains ou aériens nécessaires à l'exploitation du fonds dominant. Sous réserve du respect de la réglementation et des normes techniques.*

*vigueur au moment des travaux, le propriétaire du fonds dominant aura la possibilité en cas de besoin de se raccorder aux conduites, canalisations et câbles divers desservant actuellement le fonds servant.*

*Les frais liés aux travaux de raccordements seront à la charge exclusive du bénéficiaire de ceux-ci.*

*Les charges d'entretien et de réfection de l'assiette du droit de passage et desservant les emplacements à voiture et le portail automatique seront supportées par le propriétaire du fonds dominant à concurrence de cinq mille/dix millièmes (5000/10.000èmes)*

*En contrepartie de l'avantage que présente pour lui l'établissement de la présente servitude, le propriétaire du fonds dominant, à défaut d'utilisation par les usagers de ce dernier, aura l'obligation de réserver par priorité l'usage des parkings aménagés sur sa propriété au service de la résidence constituant le fonds servant.*

Pour faciliter la compréhension des rappels de servitude ci-dessus sont demeurés ci-joints et annexés :

- une extrait de plan de cadastre
- un plan de la servitude de passage, matérialisé en hachures sur un plan de masse de l'ensemble immobilier objet des présentes

#### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE PREALABLE**

L'immeuble objet des présentes ayant été construit depuis plus de 15 ans, le diagnostic technique prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation a été établi par le Bureau d'Etude Technique P GUILHEM, Ingénieur Arts et Métiers, Quartier des Esclapières – Route du Lac – 83440 MONTAUROUX le 31 janvier 2006 et demeurera ci annexé.

#### **RACCORDEMENT AU RESEAU D'EGOUT**

Une attestation de raccordement à l'égout établie par la commune d'ANTIBES-JUAN LES PINS en date du 7 juillet 2006 est demeurée ci-annexé après mentions.

#### **URBANISME**

D'une note de renseignement préalable à la mutation d'un immeuble bâti délivrée par la commune d'ANTIBES, le 28 mars 2006 et de certains documents demeurés à part et annexés aux présentes, il résulte :

- que l'immeuble est situé en ZAD
- qu'il est soumis aux règles générales d'urbanisme, (Règlement National d'Urbanisme)
- qu'un PLU a été prescrit le 20 décembre 2002
- que l'immeuble est situé dans une zone de servitudes aéronautiques, servitudes de dégagement et dans une zone de nuisance acoustique
- que ledit immeuble est situé dans un site inscrit

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour information est ci-après intégralement reproduit l'Etat des Risques Naturels et Technologiques établi par le cabinet Corinne LEVESQUES, Géomètre Expert, 78, rue Royale à VERSAILLES (78), le 11 juillet 2006, lequel est en outre demeure ci-joint et annexé au présent acte.



Cabinet Corinne LEVESQUES  
Géomètre Expert DPLG  
78, rue Royale  
78000 VERSAILLES

Corinne  
LEVESQUES  
Géomètre-Expert DPLG

### Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° \_\_\_\_\_ du 03 février 2006 mis à jour le \_\_\_\_\_

#### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
ANTIBES  
215, Chemin de Saint Claude

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui  non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation <input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input checked="" type="checkbox"/>	Autre <input type="checkbox"/>	

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit oui  non

Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique  Effet de suspension  Effet toxique

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

en application du décret n° 461 du 12 mai 1991 relatif à la prévention d'incendie et de panache par le décret n° 2003 892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  zone D

#### pièces jointes

6. Localisation  
autres documents ou des données de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte  
L'Annexe de l'arrêté préfectoral exclut la commune d'ANTIBES du champ d'application d'obligation d'information prévue au I et au II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

#### Vendeur/bailleur - acquéreur/localitaire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom  
avec la mention écrite

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom  
avec la mention écrite

9. Date à VERSAILLES

le 11/07/2006

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les renseignements mis à disposition par le préfet de département.  
En cas de non respect l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix  
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)

Le comparants déclare que durant la période où il a été propriétaire de l'immeuble objet des présentes il n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances

### SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le comparant déclare :

- Que l'immeuble objet des présentes dépend d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 et entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.

- Que conformément aux articles L.1334-7 du Code de la santé publique et 10-1 du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits doit être annexé aux présentes.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi, tant en ce qui concerne les parties communes que les parties privatives, par le Cabinet JURIS EXPERTISE, 2 Place de Gaulle - 06600 - ANTIBES, le 6 avril 2004, dont il résulte :

#### ABSENCE DE MATERIAUX SUSCEPTIBLE DE CONTENIR DE L'AMIANTE.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 10-6 du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 ci-dessus visé ayant fait l'objet de l'arrêté du 2 décembre 2002, énonce qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003 le contrôleur technique ou le technicien de la construction doit avoir obtenu une *attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les missions décrites audit décret. Cette attestation de compétence est délivrée à l'issue d'une formation et d'un contrôle de capacité, par des organismes dispensant une formation certifiée.*

A cet égard, il est précisé que le Cabinet JURIS EXPERTISE a obtenu l'attestation de compétence conformément à l'arrêté ci-dessus visé, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

#### TERMITES

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Un rapport demeuré ci-annexé et établi par le Cabinet JURIS le 6 avril 2006 est demeuré ci-annexé.

Il résulte de ce rapport :

- ETAT DU BATI :	<b>Sain</b>
- ETAT DES DEPENDANCES :	<b>Sain</b>
- ETAT DE LA CHARPENTE :	<b>Sain pour la partie accessible</b>
- ETAT DU JARDIN/TERRAIN :	<b>Présence avec activité</b>

Ledit rapport a fait l'objet d'une réactualisation en par le même cabinet en date du 19 juillet 2006 également demeuré joint et annexé aux présentes et dont les conclusions sont identiques.

### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

L'ancien propriétaire déclare :

- que l'immeuble a été construit avant le 31 décembre 1947 et en conséquence il entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Santé Publique relatives au saturnisme,
- que cet immeuble est situé dans une zone de risque d'exposition au plomb définie par le Préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L 1334-6 du code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi par le Cabinet JURIS EXPERTISE, le 6 avril 2005, soit depuis moins d'un an, duquel il résulte :

**PRESENCE DE PEINTURES EN PLOMB et risque d'accessibilité** est demeuré annexé aux présentes après mention.

En raison du **risque d'accessibilité au plomb** dans l'immeuble objet des présentes, il a été adressé par le notaire soussigné au Préfet du département copie du rapport de recherche et de ses conclusions.

Le nouveau propriétaire déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'accessibilité au plomb mis en évidence par le diagnostic précité, sans aucun recours contre l'ancien propriétaire, voulant procéder à la présente acquisition à ses risques et périls.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967, et conformément aux indications données par le Cabinet LEVESQUE, géomètre expert à VERSAILLES (Yvelines) 78 Rue Royale, concernant un ensemble immobilier sis à ANTIBES (Alpes Maritimes), 215 Chemin de Saint Claude.

### **PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

#### **CHAPITRE UN : OBJET DU REGLEMENT**

##### **Article UN :**

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales, dans le but :

- 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 des différents locaux composant l'immeuble 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 de copropriété 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. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes différentes.

## CHAPITRE DEUX : DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

### Article DEUX :

Sur la commune de ANTIBES (Alpes Maritimes), 239 Chemin de Saint Claude,

1 - Sur une parcelle enclavée bénéficiant de la servitude d'accès ci-après relatée, un bâtiment unique (teinte orange), élevé sur terre-plain, d'un rez de chaussée, d'un étage et d'un second sous toiture avec hall d'entrée et cage d'escalier ;

2 - Quatre emplacements à voiture privés dépendant du lot n° 241 de la copropriété dénommée « ANTHALA » dont est issu l'immeuble objet du présent règlement de copropriété, et qui se confondent physiquement avec celui-ci.

3 - Aire d'accès et de dégagement comprenant en outre divers emplacements à voiture à usage communs

Compte tenu de l'importance du terrain restant utilisable, d'autres emplacements de stationnements à usage commun ou privé peuvent être aménagés, particulièrement dans la surface existante entre la pergola et la piscine. En cas de réelle nécessité imposée par contrainte administrative ou simplement pour le service de la résidence, l'assemblée des copropriétaires pourra donc être décider de créer d'autres parkings. Dans cette hypothèse :

- les copropriétaires devront veiller à ce que les aménagements réalisés s'harmonisent parfaitement à l'ensemble actuel et ne nuisent aucunement à l'esthétique de la villa et de ses abords,

- le copropriétaire du lot 9 (emplacement à voiture numéroté 6) devra accepter d'échanger gratuitement celui-ci contre un lot privé de son choix à prendre dans les emplacements, nouvellement créés ?

- les frais d'établissement du modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division seront entièrement supportés par le syndicat des copropriétaires, à l'exclusion du copropriétaire du lot échangé.

4 - Espace arboré, piscine et pergola sur le surplus de la parcelle.

Le bâtiment unique comprend :

Au rez-de-chaussée : un appartement d'une pièce principale, un appartement de deux pièces principales, un appartement de trois pièces principales, hall d'entrée et cage d'escalier;

Au 1<sup>er</sup> étage: deux appartements de trois pièces principales, palier et cage d'escalier;

Au 2<sup>ème</sup> étage : deux appartements de deux pièces principales, palier et cage d'escalier.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AS numéro 219 lieudit "215 Chemin de Saint Claude" pour une contenance de VINGT ET UN ares SEIZE centiares (21 ares 16 centiares).

Ainsi que ladite propriété figure en un plan général de copropriété établi le 9 mars 2006 par le cabinet Corinne LEVESQUE géomètre expert à VERSAILLES (Yvelines) qui demeurera joint et annexée aux présentes.

### **CHAPITRE TROIS : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

#### **Article TROIS : Parties communes :**

##### **Définition des parties communes**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. 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 suit.

##### **Désignation des parties communes**

Les parties communes sont de deux catégories :

##### **Parties communes à tous les copropriétaires ou parties communes générales**

Ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau récapitulatif de division.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- la totalité du sol, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions,
  - les entrées, passages, voies de circulation, clôtures, avec leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage notamment,
  - la totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs,
  - les pelouses, plantations,
- le tout évidemment, s'il en existe,
- et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, installations, voies d'accès et espaces verts pouvant exister, à l'usage collectif de l'ensemble immobilier et qui ne sont pas propres à un immeuble distinct.

##### **Parties communes à certains ou à un groupe de copropriétaires**

Ces parties appartiennent indivisément aux copropriétaires des bâtiments ou corps de bâtiment dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau récapitulatif des charges.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les fondations,
- les gros murs, murets, piliers, et, en un mot, tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque immeuble, mitoyens ou non,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols et plafonds,

- les charpentes et couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, les combles et greniers,
- les souches et têtes de cheminées,
- les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol),
- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers,
- toutes les parties vitrées pouvant éclairer les parties communes,
- les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles,
- les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements des garages,
- les appareils de climatisation et éventuellement de production d'eau chaude à usage commun s'il en existe.,
- les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendants d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci),
- tous les éléments éventuels du chauffage de base, y compris ceux inclus dans le plancher,
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives),
- l'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Le tout s'il en existe.

**Article QUATRE : Accessoires aux parties communes :**

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

- Le droit de surélever les bâtiments désignés ci-dessus au présent règlement, et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux autres que ce prévus ci-dessus, dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces cour et jardin ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**Article CINQ : Action en partage – licitation forcée :**

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

**Article SIX : Parties privatives :**

**Définition**

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

**Description**

Elles comprennent donc :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes),
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols,
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et les portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants,
- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers,
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central,
- les dispositifs de chauffage d'appoint du chauffage de base installés dans chaque lot,
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.,
- les installations de la cuisine, éviers, vidoirs des vide-ordures, etc...,
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors,
- les devantures, rideaux de fer et stores des magasins,
- et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives comprennent également les installations communes suivantes dont l'usage est réservé à titre privatif :

- les emplacements de garage tels que définis dans l'état descriptif qui suit ;
- les terrasses du dernier étage des bâtiments, dont l'usage est attribué aux copropriétaires des lots situés à cet étage.

## **DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE UN : DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

**Article SEPT :**

Les biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier ci-après sont à usage d'habitation et pourront être destinés à être exploités en

résidence hôtelière ou plus généralement en établissement à gestion intégrée devant faire l'objet d'une exploitation assurée par un exploitant unique offrant un ensemble homogène d'appartements meublés dotés d'un minimum d'équipements et de services communs à une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Nonobstant l'affectation spécifique ci-dessus, les biens et droits immobiliers dont s'agit pourront faire l'objet d'une utilisation différente compatible avec les prescriptions du règlement de copropriété applicables à l'entier ensemble immobilier et ce, sous réserve:

- de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le cas échéant ;
- de l'autorisation du syndicat des copropriétaires statuant aux conditions légales stipulées à l'article 26 de la loi.

## **CHAPITRE DEUX : CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **Article HUIT : Dispositions générales :**

Chaque copropriétaire 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 ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

### **Article NEUF :**

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales à l'exclusion de toutes autres activités sera toutefois toléré, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Les garages et emplacements de parking ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles particulières appartenant aux copropriétaires ou à leurs ayants droit.

### **Article DIX :**

Chaque propriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

### **Article DIX Bis : Dispositions dérogatoires inhérentes à l'activité de résidence hôtelière :**

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus et sous réserve de respecter la réglementation en vigueur, en matière d'urbanisme, d'hygiène et de sécurité ou autres, les biens et droits immobiliers objet des présentes pourront être destinés à l'activité de résidence hôtelière ci-dessus définie. Dès lors les conditions de jouissance des parties communes et privatives prévues dans le cadre général du règlement de copropriété ne seront pas applicables, à l'exception des dispositions d'intérêt général.

L'activité de résidence hôtelière ou assimilable induit nécessairement l'exploitation d'un ensemble constitué par des locaux principaux, les parties communes et équipements divers, lesquels composent un tout homogène et indissociable. En conséquence :

- les parties communes, quelle que soit leur nature, seront mises à la disposition gratuite de l'exploitant lequel aura la possibilité d'y apporter toutes améliorations, d'y aménager à ses frais tous équipements qu'il estimera nécessaires ou simplement utiles à l'exercice de son exploitation, étant néanmoins précisé que toute atteinte aux parties communes devra être préalablement autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions de majorité définie au règlement de copropriété.
  - L'exploitant unique assurera sous sa responsabilité et à ses risques et périls le fonctionnement régulier des ouvrages, aménagements et installations divers composant l'équipement collectif. Tout copropriétaire devra laisser l'accès libre de ses lots aux entreprises et administrations spécialisées pour le relevé des compteurs, la réalisation de nouveaux branchements, l'entretien ou la réparation des divers réseaux, l'accès des regards ou autres trappes d'accès. La présente clause s'imposera à tous les copropriétaires, y compris ceux n'ayant pas remis leurs locaux en exploitation en résidence hôtelière.
  - Tous les lots devront rester branchés à l'installation électrique commune.
  - Dans la mesure où serait installé ce type d'équipement, tous les lots devront rester brancher à l'autocommutateur et à l'installation téléphonique générale utilisée pour l'exploitation en résidence hôtelière. L'exploitant conservera la possibilité d'installer un autocommutateur particulier aux lots dont il est propriétaire.
  - L'exploitant pourra apposer, sans indemnité, toute enseigne et tout panneau publicitaire liés à son activité sur l'immeuble dépendant du syndicat secondaire concerné, sous réserve de respecter l'harmonie générale de l'immeuble.
- Il est dès à présent autorisé à requérir toutes autorisations administratives à cet effet.

#### Article ONZE :

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 membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

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

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

#### Article DOUZE :

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les cours, entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les personnes utilisant l'ascenseur, s'il en existe un, devront se conformer aux prescriptions d'utilisation de cet appareil et veiller, en particulier, à la fermeture des portes palières.

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

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse,

insalubre ou malodorante.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur s'il en existe, pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en état, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

**Article TREIZE :**

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

**Article QUATORZE : Harmonie de l'immeuble :**

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

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

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs devront être fixés et 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 pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit. Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou le raccordement à un réseau câblé de télévision installé dans l'immeuble sera réalisé aux frais exclusifs de chaque copropriétaire.

**Article QUINZE : Réparations de l'immeuble – Accès des ouvriers :**

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit

la durée et si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du gardien ou à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

**Article SEIZE : Modifications :**

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des Lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de la clause ci-dessus.

Les propriétaires bénéficiant d'une terrasse ne devront en aucun cas :

- effectuer de percement sur celle-ci
- réaliser des modifications du revêtement de sol où tout autre aménagement même de faible importance, susceptible de remettre en cause l'étanchéité du revêtement.

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, 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 par la clause ci-dessous du présent règlement relative aux décisions ordinaires.

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

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

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 à ce fichier immobilier.

La réunion en un seul appartement de deux locaux d'habitation contigus, appartenant à un même propriétaire, pourra être réalisée sans autorisation de l'Assemblée, mais sous les réserves ci-dessus, et, dans ce cas, le copropriétaire intéressé aura la faculté d'incorporer le palier principal ou la partie de coursive dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de coursive ne desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge par lui de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra

s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

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 viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publication devra être remise au Syndic,

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

#### **Article DIX-SEPT : Locations :**

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur 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 pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

#### **Article DIX-HUIT : Responsabilité :**

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

### **TROISIEME PARTIE : CHARGES COMMUNES**

#### **Principe**

La loi SRU adoptée le 13 Décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, alinéa 2 les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

#### **Quote-part des parties communes**

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

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondération tenant compte

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telles qu'elles résultent :
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous plafond.
- de la situation : niveau (tenant compte de la présence ou non d'un ascenseur), orientation et de vue;

### **Article DIX-NEUF : Charges générales :**

#### **Définition**

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales c'est-à-dire :

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

2° - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

3° - Les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

4° - Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

5° - Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte, passages, allées, dégagements des circulations ; à l'exception des charges d'entretien de l'aire de circulation desservant les emplacements des voitures et du portail automatique, faisant l'objet d'une répartition spécifique.

6° - Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts et espaces libres communs ;

7° - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;

8° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.-C., et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

9° - Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

10° - Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

11° - Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées, cours et jardins communs, à l'exception des frais d'entretien de l'escalier desservant les étages, le hall d'entrée, le digicode et l'interphone faisant l'objet d'une répartition spécifique.

12° - L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

13° - Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### Répartition.

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Ce tableau de répartition des charges relatives à chacun des bâtiments, habitation et garage, comprend :

Ce tableau comprend :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2: Bâtiment,
- colonne 3 : Escalier,
- colonne 4: Etage,
- colonne 5 : Nature du lot,
- colonne 6 : Quotes-parts de copropriété en 10.000èmes
- colonne 7 : Quotes-parts de charges dans le bâtiment

### **CHARGES GENERALES ET PARTICULIERES AU BATIMENT**

Lot	Bât.	Escalier	Étage	Nature du lot	Quotes-parts de copropriété en 10.000èmes	Quotes-parts de charges dans le bâtiment
1	Unique		RdC	Appartement n° A01	1502	1826
2	Unique		RdC	Appartement n° A02	1859	1683
3	Unique		RdC	Appartement n° A03	1110	939
4	Unique	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement n° A11	1433	1551
5	Unique	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement n° A12	1568	1623
6	Unique	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement n° A21	810	946
7	Unique	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement n° A22	1234	1432
8			RdC	Emplacement à voiture n° 5	121	

Lot	Bât.	Escalier	Étage	Nature du lot	Quotes-parts de copropriété en 10.000èmes	Quotes-parts de charges dans le bâtiment
9			RdC	Emplacement à voiture n° 6	121	
10			RdC	Emplacement à voiture n° 7	121	
11			RdC	Emplacement à voiture n° 8	121	
<b>ENSEMBLE</b>					<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

*Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun*

*Frais d'eau chaude :*

Sans objet

*Dépenses d'eau froide.*

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et le gardien éventuel, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Des compteurs individuels seront installés pour chaque copropriétaire, ainsi que des compteurs communs pour les parties communes.

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondantes à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement, quel qu'en soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'ensemble immobilier, sera répartie au prorata des consommations individuelles.

D'autre part, les lots à usage d'emplacements de garage, non desservis, ne participent pas aux dépenses d'eau.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

*Charges d'entretien du bâtiment unique*

Les dites charges s'appliquent à l'ensemble du bâtiment unique à l'exception du hall d'entrée et des éléments pouvant faire l'objet d'une répartition spécifique.

*Charges d'entretien du hall d'entrée.*

Les charges d'entretien du hall d'entrée comprennent notamment et sans être exhaustif :

- les dépenses entraînées par l'entretien et le ravalement intérieur du hall d'entrée, et des marches;
- les frais de consommation d'électricité occasionnées par l'éclairage, si elle est constatée par un compteur spécial ou fixée forfaitairement par le syndic;
- l'entretien et la remise en état de l'installation de l'éclairage de sécurité y relative.

Charges d'entretien de l'escalier desservant les étages:

Les charges d'entretien de l'escalier comprennent notamment et sans être exhaustif:

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage de l'escalier et de ses paliers;
- les réparations nécessitées par l'usure des marches de l'escalier.

Charges d'entretien du digicode donnant accès aux locaux.

Les charges d'entretien du digicode comprennent notamment et sans être exhaustif:

- l'entretien, les réparations et même le remplacement du digicode.

Charges d'entretien de l'interphone donnant accès aux locaux:

Les charges d'entretien de l'interphone comprennent notamment et sans être exhaustif:

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'interphone.

**CHARGES PARTICULIERES**

Lots	Situation	Tantièmes de charges d'entretien du hall d'entrée	Tantièmes de charges d'entretien de l'escalier desservant les étages	Tantièmes de charges d'entretien du digicode donnant accès aux locaux	Tantièmes de charges d'entretien de l'interphone donnant accès aux locaux	Tantièmes de charges d'entretien de l'aire de circulation desservant les emplacements à voiture et du portail automatique
1	Bât. unique Rez-de-chaussée	1429		1364	1364	
2	Bât. unique Rez-de-chaussée	1904		1818	1818	
3	Bât. unique Rez-de-chaussée			454	454	
4	Bât. unique Esc. Unique 1 <sup>er</sup> étage	1905	2581	1818	1818	
5	Bât. unique Esc. Unique	1904	2581	1818	1818	

	1 <sup>er</sup> étage					
6	Bât. unique Esc. Unique 2 <sup>ème</sup> étage	1429	2419	1364	1364	
7	Bât. unique Esc. Unique 2 <sup>ème</sup> étage	1429	2419	1364	1364	
8	Rez-de-chaussée					1250
9	Rez-de-chaussée					1250
10	Rez-de-chaussée					1250
11	Rez-de-chaussée					1250
Les quatre emplacements à voiture dépendant du lot Numéro 241 de la copropriété dénommée ANTHIALA						5000
		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

#### 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 qui s'avèreraient nécessaires de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il payera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et payera les impôts, taxes et contributions recouverts par voie de rôles 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.

#### Dispositions diverses

##### Ravalement et réfection générale

L'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de l'ensemble des bâtiments composant l'immeuble objet des présentes.

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

##### Entretien des balcons et terrasses

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de 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 au sens de la clause figurant sous le titre "Etat de Répartition des charges - Définition" ci-dessus.

#### Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de la clause figurant sous le titre "Parties privatives - Définition" ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de la clause figurant sous le titre "Etat de répartition des charges - Définition" ci-dessus.

#### Reconstruction partielle

Les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie ceux-là seuls bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

#### Reprise des vestiges

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

#### Ramonage

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

#### Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire de ce lot.

Toutefois, si ces frais 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 participant aux charges de réfection de ces parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

### Article VINGT : Règlement des charges :

I. - Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions selon les modalités suivantes :

- une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour d'une période fixée par l'assemblée générale telle que chaque mois ou chaque bimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble;

- des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses prévues au budget prévisionnel, et qui seront exigibles dans les

conditions fixées par l'assemblée générale;

- des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidées.

D'autre part, 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 tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Pour les provisions prévues au budget prévisionnel, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, 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.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de 30 jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Le règlement des charges communes ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

**II.** – Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance constatées par l'assemblée générale.

**III.** – Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur, selon les modalités prévues par la loi.

#### Article VINGT ET UN :

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

#### Article VINGT-DEUX :

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 du copropriétaire débiteur.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

### QUATRIEME PARTIE : ASSURANCES

#### Article VINGT-TROIS :

L'assurance garantissant l'ensemble de la copropriété contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, de l'électricité, la perte de jouissance le

recours des locataires ou occupants et voisins, le bris de glaces le dommage causé aux tiers par l'immeuble, et les éléments d'équipement, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde, sera couverte par une police collective contractée et continuée par les soins du syndic aux conditions jugées nécessaires.

Ces assurances pourront être modifiées ou complétées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront contracter individuellement et à leurs frais telle assurance complémentaire que bon leur semblera.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais le mobilier contenu dans son lot contre l'incendie et les accidents causés par l'électricité et le dégât des eaux. De même, il aura à assurer contre le recours des voisins que le lot soit occupé ou non; il disposera le cas échéant; les mêmes obligations à l'occupant de son lot.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou l'un de ses membres désigné par lui, et à défaut par un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

#### **CINQUIEME PARTIE : ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

##### **Article VINGT-QUATRE : Syndicat :**

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

##### **Article VINGT-CINQ : Syndic :**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée maximale de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la législation en vigueur ; le contrat de syndic, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, explicite les diverses prestations à fournir par le syndic, avec, en contrepartie, la rémunération qui lui est due.

Le nouveau propriétaire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné :

- Que le syndic provisoire actuellement chargé de l'administration et de la gestion de l'immeuble en copropriété, est la SARL ANAITE HOTEL RESIDENCE dont le siège social est à PARIS 8<sup>ème</sup>, 3, rue Tronchet

##### **Article VINGT-SIX : Conseil syndical :**

I - 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 institué un conseil syndical composé de trois membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 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.

**II** – Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale dans les conditions à déterminer elles-mêmes en assemblée générale, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

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

**III** – 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.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

**IV** – 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.

**V** – Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix 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 assistés à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées 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.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du présent

du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

**Article VINGT-SEPT : Assemblées générales :**

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

En outre, le syndicat doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

**Article VINGT-HUIT : Convocations :**

Les convocations seront notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieux, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé et la situation de trésorerie ainsi que le montant du solde du compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

**Article VINGT-NEUF : Représentation :**

Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

**Article TRENTE : Tenue des assemblées :**

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés 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 ou associés 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 procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

**Article TRENTE-ET-UN : Majorité :**

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes sous réserve de l'application le cas échéant de l'article 22, alinéa 2, de la loi à propos de la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire majoritaire.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

**Article TRENTE-DEUX : Votes particuliers :**

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

**SIXIEME PARTIE : DISPOSITIONS COMMUNES**

**CHAPITRE UN : MUTATIONS DE PROPRIETE :**

**Article TRENTE-TROIS :**

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

**Article TRENTE-QUATRE : Mutation à titre onéreux ; contribution aux charges :**

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à

ladite notification notamment les provisions trimestrielles venues à échéance.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Le trop ou moins perçus sur provisions révélés par l'approbation des comptes sera porté au crédit ou au débit de celui qui sera copropriétaire lors de cette approbation.

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 TRENTE-CINQ : Mutation par décès :**

Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 24 « Syndicat » ci-dessus.

**Article TRENTE-SIX : Mention de la superficie du lot vendu :**

Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997.

**CHAPITRE DEUX : MODIFICATION DU REGLEMENT :**

**Article TRENTE-SEPT :**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale du syndicat principal 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.

Aucun syndicat 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.

**CHAPITRE TROIS : DOMICILE :**

**Article TRENTE-HUIT :**

Pour permettre toutes modifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété 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.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

---

L'ensemble immobilier dont le règlement précède, d'une superficie de 2.116 mètres carrés, est divisé en ONZE (11) LOTS, définis par le Cabinet LEVESQUE, géomètre expert à VERSAILLES (Yvelines) 78 Rue Royale et sera composé d'un bâtiment unique, étant précisé que demeure annexé aux présentes le plan des lieux, établi par ledit Cabinet LEVESQUE.

## **TITRE I** **DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES**

### **LE LOT N° : UN (1)**

Un APPARTEMENT Numéro A01 situé dans le bâtiment unique au rez-de-chaussée (teinte verte du plan), comprenant deux pièces, cuisine, espace enfants, dégagements, placards, salle de bains, water-closets,

La jouissance exclusive du jardin et de la terrasse hachurés en vert au plan.

Et les tantièmes suivants :

Les MILLE CINQ CENT DEUX/DIX MILLIEMES (1.502/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

### **LE LOT N° : DEUX (2)**

Un APPARTEMENT Numéro A02 situé dans le bâtiment unique au rez-de-chaussée, (teinte orange du plan), comprenant trois pièces, entrée, cuisine, placards, salle de bains, salle d'eau, water-closets,

La jouissance exclusive de la terrasse hachurée orange au plan.

Et les tantièmes suivants :

Les MILLE HUIT CENT CINQUANTE NEUF/DIX MILLIEMES (1.859/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

### **LE LOT N° : TROIS (3)**

Un APPARTEMENT Numéro A03 situé dans le bâtiment unique au rez-de-chaussée (teinte violette du plan), comprenant une pièce, entrée avec coin cuisine, placard, salle d'eau, water-closets,

La jouissance exclusive de la terrasse hachurée violet au plan.

Et les tantièmes suivants :

Les MILLE CENT DIX/DIX MILLIEMES (1.110/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

### **LE LOT N° : QUATRE (4)**

Un APPARTEMENT Numéro A11 situé dans le bâtiment unique au premier étage (teinte rose du plan), comprenant trois pièces, cuisine, salle de bains, water-closets,

La jouissance exclusive de la terrasse hachurée rouge au plan.

Et les tantièmes suivants :

Les MILLE QUATRE CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (1.433/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**LE LOT N° : CINQ (5)**

Un APPARTEMENT Numéro A12 situé dans le bâtiment unique au premier étage (teinte bleue du plan), comprenant trois pièces dont une avec coin-cuisine, entrée, placards, salle d'eau, water-closets,

La jouissance exclusive de la terrasse hachurée bleue au plan.

Et les tantièmes suivants :

Les MILLE CINQ CENT SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES (1.568/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**LE LOT N° : SIX (6)**

Un APPARTEMENT Numéro A21 situé dans le bâtiment unique au deuxième étage (teinte jaune du plan), comprenant deux pièces dont une avec coin-cuisine, placards, salle d'eau avec water-closets.

Et les tantièmes suivants :

Les HUIT CENT DIX/DIX MILLIEMES (810/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**LE LOT N° : SEPT (7)**

Un APPARTEMENT Numéro A22 situé dans le bâtiment unique au deuxième étage (teinte verte du plan), comprenant deux pièces, entrée avec coin-cuisine, placards, salle d'eau avec water-closets.

Et les tantièmes suivants :

Les MILLE DEUX CENT TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES (1.234/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**LE LOT N° : HUIT (8)**

Un EMPLACEMENT A VOITURE Numéro 5 situé au rez-de-chaussée (teinte bleue du plan).

Et les tantièmes suivants :

Les CENT VINGT ET UN/DIX MILLIEMES (121/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**LE LOT N° : NEUF (9)**

Un EMPLACEMENT A VOITURE Numéro 6 situé au rez-de-chaussée (teinte rose du plan).

Il est ici rappelé les dispositions sus énoncées à l'article DEUX desquelles il résulte que le propriétaire du présent lot aura l'obligation d'en accepter l'échange gratuitement en cas de décision collective de création d'emplacements à voitures supplémentaires à l'arrière de la villa.

Et les tantièmes suivants :

Les CENT VINGT ET UN/DIX MILLIEMES (121/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**LE LOT N° : DIX (10)**

Un EMPLACEMENT A VOITURE Numéro 7 situé au rez-de-chaussée (teinte jaune du plan).

Et les tantièmes suivants :

Les CENT VINGT ET UN/DIX MILLIEMES (121/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**LE LOT N° : ONZE (11)**

Un EMPLACEMENT A VOITURE Numéro 8 situé au rez-de-chaussée (teinte grise du plan).

Et les tantièmes suivants :

Les CENT VINGT ET UN/DIX MILLIEMES (121/10.000èmes) dans la propriété 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 : Escalier
- colonne 4 : Etage,
- colonne 5 : Nature du lot,
- colonne 6 : Quote-part dans les parties communes générales (en 10.000

èmes).

N° lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la ppté du sol (en 10.000èmes)
1	Unique		RdC	Un appartement n° A01 comprenant deux pièces, cuisine, espace enfants, dégagements, placards, salle de bains, water-closets, La jouissance exclusive du jardin et de la terrasse hachurés vert au plan	1.502
2	Unique		RdC	Un appartement n° A02 comprenant trois pièces, entrée, cuisine, placards, salle de bains, salle d'eau, water-closets. La jouissance exclusive de la terrasse hachurée orange au plan.	1.859
3	Unique		RdC	Un appartement n° A03 comprenant une pièce, entrée avec coin-cuisine, placard, salle d'eau, water-closets.	1.110

N° lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la ppté du sol (en 10.000èmes)
				La jouissance exclusive de la terrasse hachurée violet au plan	
4	Unique	Unique	1 <sup>er</sup>	Un appartement n° A11 comprenant trois pièces, cuisine, salle de bains, water-closets. La jouissance exclusive de la terrasse hachurée rouge au plan	1.433
5	Unique	Unique	1 <sup>er</sup>	Un appartement n° A12 comprenant trois pièces dont une avec coin cuisine, entrée, placards, salle d'eau, water-closets La jouissance exclusive de la terrasse hachurée bleue au plan	1.568
6	Unique	Unique	2 <sup>ème</sup>	Un appartement n° A21 comprenant deux pièces dont une avec coin-cuisine, placards, salle d'eau avec water-closets.	810
7	Unique	Unique	2 <sup>ème</sup>	Un appartement n° A22 comprenant deux pièces, entrée avec coin-cuisine, placards, salle d'eau avec water-closets	1.234
8			RdC	Un emplacement à voiture n° 5	121
9			RdC	Un emplacement à voiture n° 6	121
10			RdC	Un emplacement à voiture n° 7	121
11			RdC	Un emplacement à voiture n° 8	121
ENSEMBLE					10.000 èmes

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

### POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

**DONT ACTE EN TRENTE CINQ PAGES**

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

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

A PARIS 8° 3 rue Tronchet.

Et lecture faite, Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte.

Suivent les signatures : Madame Maria ALEXEEVA, Monsieur Pierre

MAZAUD

Et Marc CHIBOUST, ce dernier Notaire.

Ensuite, en marge de la première page se trouve la mention :

"Publié et enregistré le 08/09/2006 à la Conservation des hypothèques de

ANTIBES, 1<sup>er</sup> Bureau

2006D N°13862

Volume 2006P N°7707

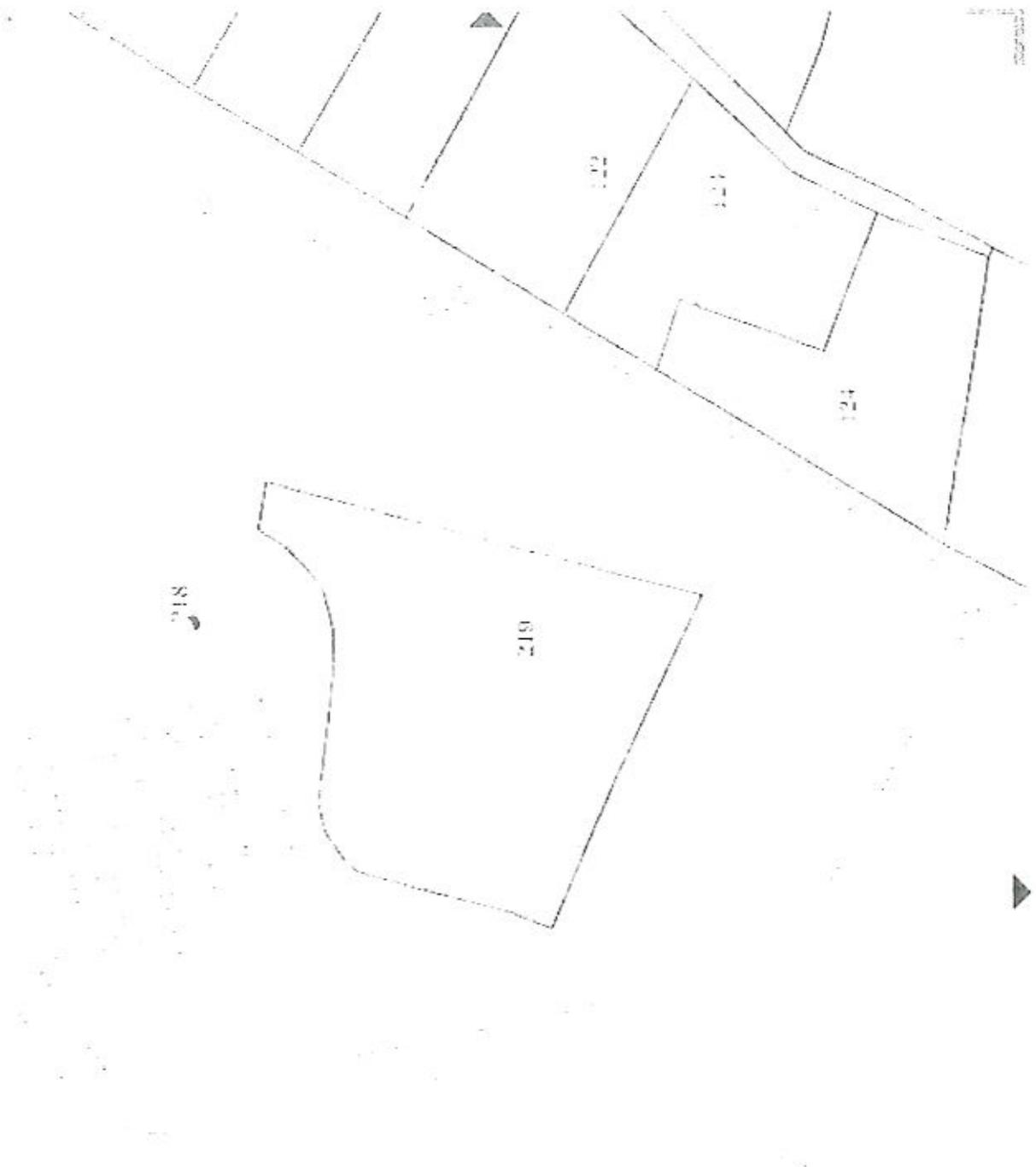
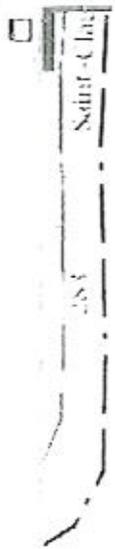
Droits : 125,00 Euros

Salaires : 15,00 Euros

TOTAL : 140,00 Euros

Reçu 140,00 Euros

**POUR COPIE SIMPLE**

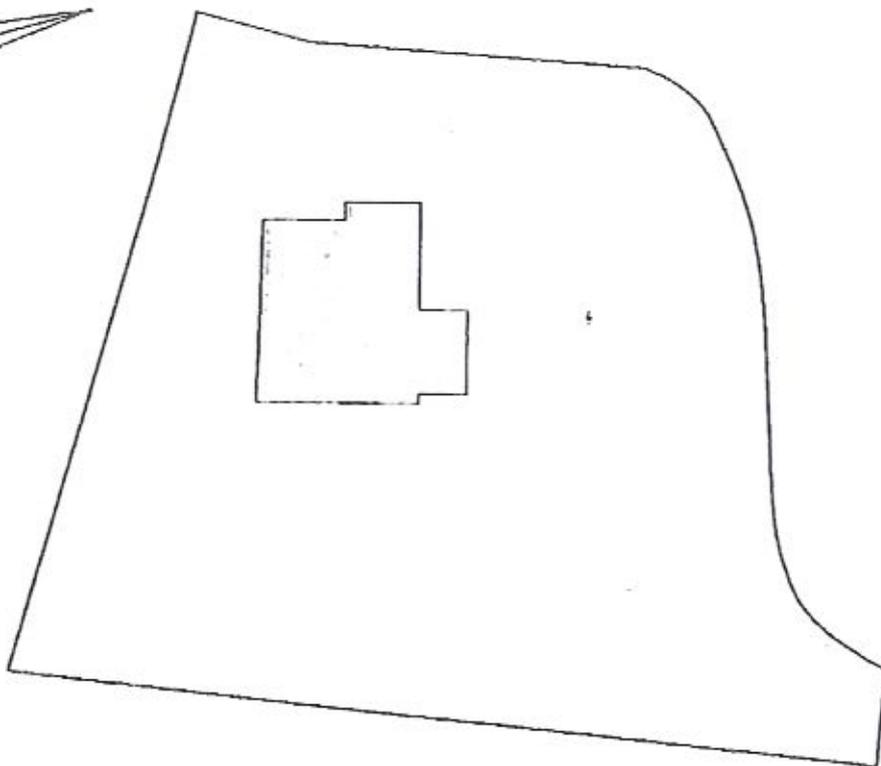


# VILLE D'ANTIBES

( Alpes - Maritimes )

## 215, Chemin de Saint Claude

Cadastrre : Section AS n° 219  
Superficie Cadastrale : 2116m<sup>2</sup>



ECHELLE : 1/500 àmp



Corinne LEVESQUE Géomètre Expert D.P.L.G.

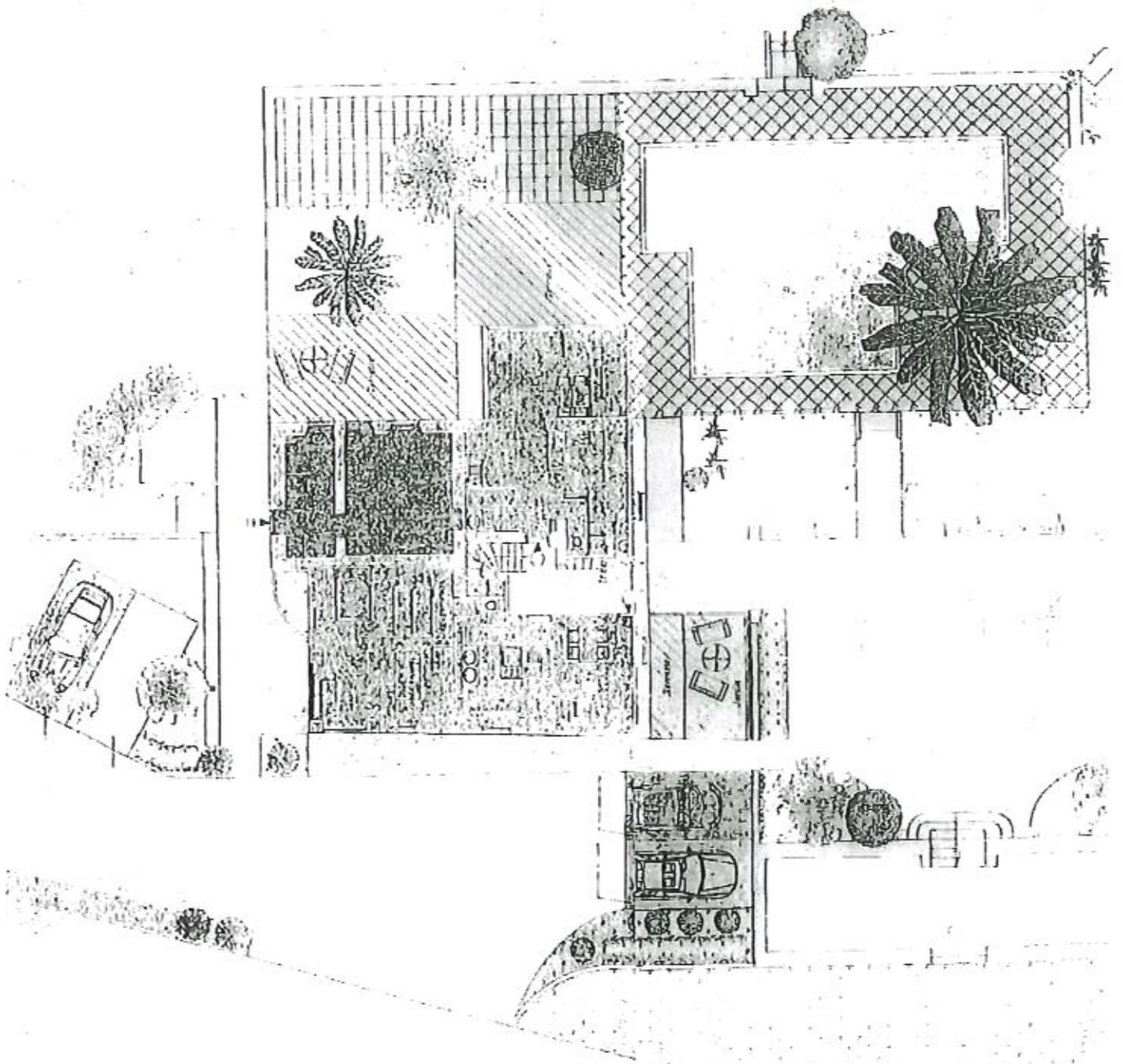
78 Rue Royale 78000 VERSAILLES Tél : 01-39-50-29-86 Fax : 01-39-53-11-97  
Email : [cabinet.levesque@levesque-geometre-expert.fr](mailto:cabinet.levesque@levesque-geometre-expert.fr)  
Date d'édition du plan: 7 mars 2006

Dossier : 22493/MGM/ER

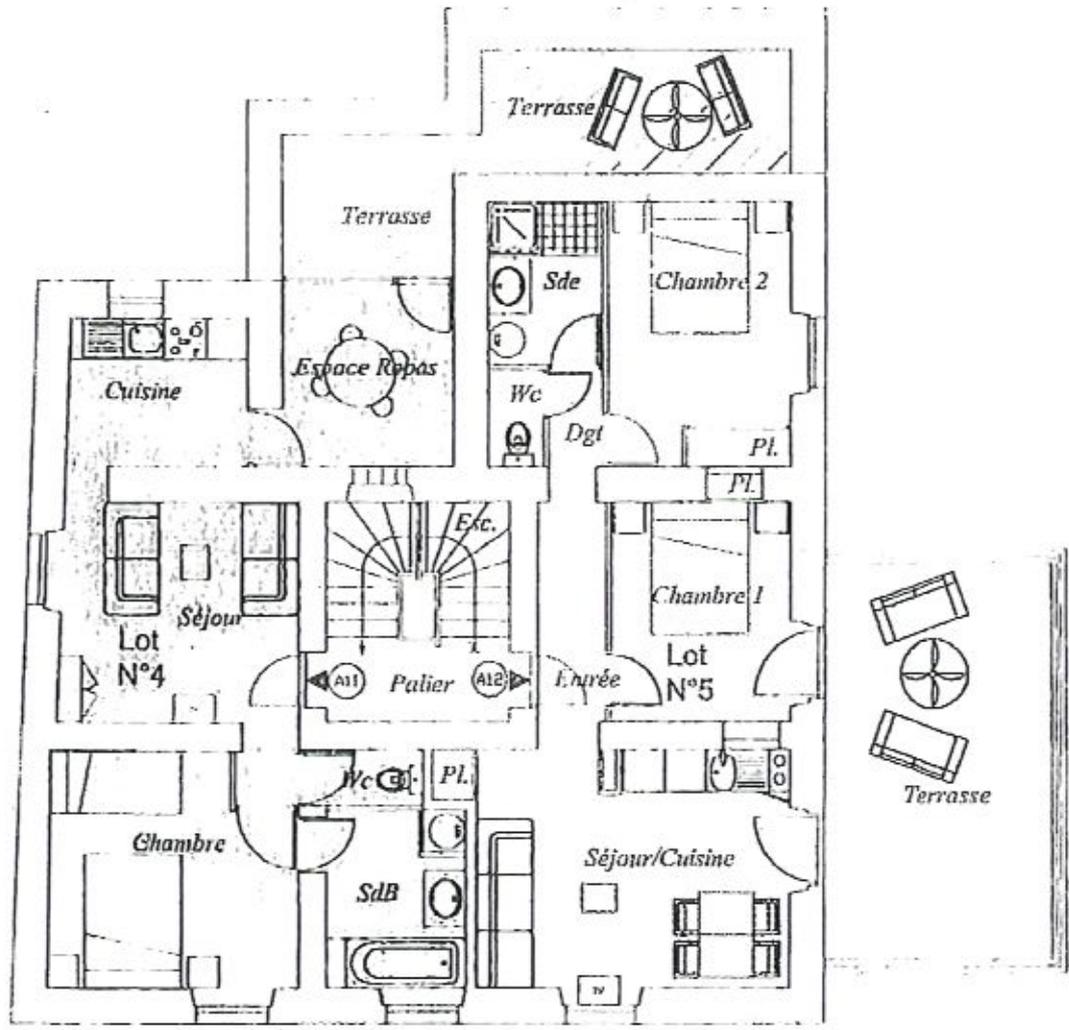




Plan Rez de Jardins

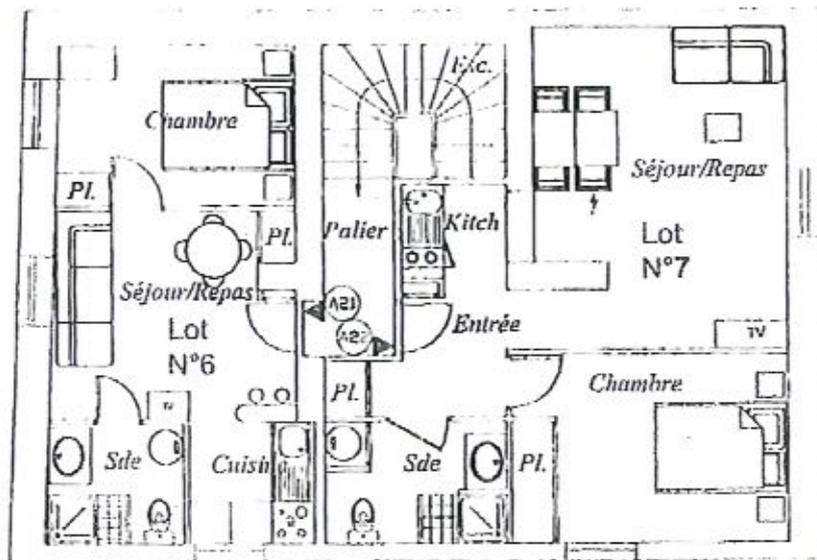


plan 1<sup>er</sup> étage



plan 2<sup>e</sup> étage

1/1



Lot s	Situation	Tantièmes de charges d'entretien du hall d'entrée	Tantièmes de charges d'entretien de l'escalier desservant les étages	Tantièmes de charges d'entretien du digicode donnant accès aux locaux	Tantièmes de charges d'entretien de l'interphone donnant accès aux locaux	Tantièmes de charges d'entretien de l'aire de circulation desservant les emplacements à voiture et du portail automatique
1	Bât. unique Rez-de-chaussée	1429		1364	1364	
2	Bât. unique Rez-de-chaussée	1904		1818	1818	
3	Bât. unique Rez-de-chaussée			454	454	
4	Bât. unique Esc. Unique 1 <sup>er</sup> étage	1905	2581	1818	1818	
5	Bât. unique Esc. Unique 1 <sup>er</sup> étage	1904	2581	1818	1818	
6	Bât. unique Esc. Unique 2 <sup>ème</sup> étage	1429	2419	1364	1364	
7	Bât. unique Esc. Unique 2 <sup>ème</sup> étage	1429	2419	1364	1364	
8	Rez-de-chaussée					1250
9	Rez-de-chaussée					1250
10	Rez-de-chaussée					1250
11	Rez-de-chaussée					1250
Les quatre emplacements à voiture dépendant du lot Numéro 241 de la copropriété dénommée ANTHALA						5000
		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>