BATIMENT B

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO TROIS CENT VINGT CINQ (325)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 2 pièces, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, une chambre avec un placard, une salle de bains, WC

D'une superficie de 44,56 m² environ

Loggia d'une superficie de 20,69 m² environ

Portant le numéro C 203 du plan du premier niveau

Et les :

- 116/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 206/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 232/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT VINGT SIX (326)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 2 pièces, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, une chambre avec un placard, une salle de bains, WC

D'une superficie de 45,25 m² environ

Loggia d'une superficie de 20,89 m² environ

Portant le numéro C 202 du plan du premier niveau

Et les :

- 117/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 208/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 235/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT VINGT SEPT (327)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 2 pièces, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, une chambre avec un placard, une salle de bains, WC

D'une superficie de 45,94 m² environ

Loggia d'une superficie de 21,40 m² environ

Portant le numéro C 201 du plan du premier niveau

Et les :

- 120/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier

- 214/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 239/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT VINGT HUIT (328)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 28,36 m² environ

Loggia d'une superficie de 13,69 m² environ

Portant le numéro B 207 du plan du premier niveau

Et les :

- 74/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 132/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 148/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT VINGT NEUF (329)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,84 m² environ

Loggia d'une superficie de 4,84 m² environ

Portant le numéro B 206 du plan du premier niveau

Et les :

- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 134/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE (330)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,84 m² environ

Loggia d'une superficie de 4,70 m² environ

Portant le numéro B 205 du plan du premier niveau

Et les :

- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 134/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE ET UN (331)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,84 m² environ

Loggia d'une superficie de 4,70 m² environ

Portant le numéro B 204 du plan du premier niveau

Et les :

- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 134/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE DEUX (332)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,84 m² environ

Loggia d'une superficie de 4,70 m² environ

Portant le numéro B 203 du plan du premier niveau

Et les :

- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 134/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE TROIS (333)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,84 m² environ

Loggia d'une superficie de 4,70 m² environ

Portant le numéro B 202 du plan du premier niveau

Et les :

- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 134/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE QUATRE (334)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,84 m² environ

Loggia d'une superficie de 4,84 m² environ
Portant le numéro B 201 du plan du premier niveau

Et les :
- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 134/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE CINQ (335)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,33 m² environ
Portant le numéro B 208 du plan du premier niveau

Et les :
- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE SIX (336)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 26,27 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,33 m² environ
Portant le numéro C 210 du plan du premier niveau

Et les :
- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 136/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE SEPT (337)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,27 m² environ
Portant le numéro C 209 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE HUIT (338)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ
Portant le numéro C 208 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE NEUF (339)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ
Portant le numéro C 207 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE (340)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ
Portant le numéro C 206 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B

- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE ET UN (341)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ
Portant le numéro C 205 du plan du premier niveau

Et les :
- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE DEUX (342)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,15 m² environ
Portant le numéro C 204 du plan du premier niveau

Et les :
- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE TROIS (343)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 26,19 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,17 m² environ
Portant le numéro D 215 du plan du premier niveau

Et les :
- 63/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 112/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 136/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE QUATRE (344)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,48 m² environ

Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ

Portant le numéro D 214 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE CINQ (345)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,48 m² environ

Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ

Portant le numéro D 213 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE SIX (346)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,48 m² environ

Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ

Portant le numéro D 212 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE SEPT (347)

Dans le bâtiment B au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,48 m² environ

Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ
Portant le numéro D 211 du plan du premier niveau

Et les :
- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE HUIT (348)
Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,04 m² environ
Portant le numéro D 210 du plan du premier niveau

Et les :
- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE NEUF (349)
Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,04 m² environ
Portant le numéro D 209 du plan du premier niveau

Et les :
- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE (350)
Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC
D'une superficie de 25,48 m² environ
Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ
Portant le numéro D 208 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE ET UN (351)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 25,48 m² environ

Loggia d'une superficie de 5,02 m² environ

Portant le numéro D 207 du plan du premier niveau

Et les :

- 62/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 111/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 132/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE DEUX (352)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 26,17 m² environ

Loggia d'une superficie de 5,75 m² environ

Portant le numéro D 206 du plan du premier niveau

Et les :

- 64/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 114/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 136/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE TROIS (353)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 2 pièces, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, une chambre avec un placard, une salle de bains, WC

D'une superficie de 45,25 m² environ

Loggia d'une superficie de 19,97 m² environ

Portant le numéro D 205 du plan du premier niveau

Et les :

- 117/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier

- 208/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 235/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE QUATRE (354)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 2 pièces, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, une chambre avec un placard, une salle de bains, WC

D'une superficie de 45,25 m² environ

Loggia d'une superficie de 20,18 m² environ

Portant le numéro D 204 du plan du premier niveau

Et les :

- 117/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 208/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 235/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE CINQ (355)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 2 pièces, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, une chambre avec un placard, une salle de bains, WC

D'une superficie de 45,25 m² environ

Loggia d'une superficie de 20,18 m² environ

Portant le numéro D 203 du plan du premier niveau

Et les :

- 117/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 208/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 235/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE SIX (356)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 2 pièces, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, une chambre avec un placard, une salle de bains, WC

D'une superficie de 45,25 m² environ

Loggia d'une superficie de 19,87 m² environ

Portant le numéro D 202 du plan du premier niveau

Et les :

- 117/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 208/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B

- 235/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

LOT NUMERO TROIS CENT CINQUATNE SEPT (357)

Dans le bâtiment B, au premier niveau, un appartement de type 1 pièce, comprenant entrée avec placard, cuisine avec séjour, salle de bains avec WC

D'une superficie de 29,12 m² environ

Loggia d'une superficie de 13,01 m² environ

Portant le numéro D 201 du plan du premier niveau

Et les :

- 75/10.000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier
- 133/10.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment B
- 151/10.000èmes des charges d'escalier du bâtiment B

TOUS LES LOTS CI-DESSUS DESIGNES sont des LOTS PRIVATIFS.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 7 du décret numéro 55.1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 55.90 du 07 Janvier 1959.

N° du lot	N° appt	Bâtiment	Etage	Nature	Surface m²	Quotes Parts générales en 10000è	Quotes Parts Particulières par bâtiment en 10000 è		Quotes Parts Escaliers par bâtiment en 10000è	
							Bât A	Bât B	Bât A	Bât B
1	1	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
2	2	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
3	3	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
4	4	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
5	5	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
6	6	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
7	7	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
8	8	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
9	9	Ext.	RDC	Parking ext	15	7				
10	10	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
11	11	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
12	12	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
13	13	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
14	14	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
15	15	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
16	16	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
17	17	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
18	18	Ext.	RDC	Parking ext	10	5				
19	19	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
20	20	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
21	21	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
22	22	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
23	23	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
24	24	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
25	25	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
26	26	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
27	27	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
28	28	Ext.	RDC	Parking ext	10	5				
29	29	Ext.	RDC	Parking ext	10	5				
30	30	Ext.	RDC	Parking ext	10	5				
31	31	Ext.	RDC	Parking ext	11	5				
32		C	RDC	Local		1338				
101	A 001	A	RDJ	1PIECE	25.77	64	222		220	
				Loggia	4.82					
102	A 002	A	RDJ	1 PIECE	25.77	64	222		220	
				Loggia	4.72					
103	A 003	A	RDJ	1 PIECE	25.77	64	222		220	
				Loggia	4.72					
104	A 004	A	RDJ	1 PIECE	25.77	64	222		220	
				Loggia	4.72					
105	A 005	A	RDJ	1 PIECE	25.77	64	222		220	
				Loggia	4.72					
106	A 006	A	RDJ	1 PIECE	25.77	64	222		220	
				Loggia	4.72					
107	A 007	A	RDJ	1 PIECE	25.58	63	219		218	
				Loggia	5.07					
108	A 008	A	RDJ	3 PIECES	59.74	145	504		509	
				Loggia	8.50					
109	A 009	A	RDJ	1 PIECE	25.01	60	209		214	
				Loggia	6.22					
110	A 110	A	RDJ	1 PIECE	25.25	61	212		215	
				Loggia	6.38					
111	A 101	A	RDC	1 PIECE	25.77	72	250		230	
				Loggia	4.82					
112	A 102	A	RDC	1 PIECE	25.77	71	246		230	
				Loggia	4.71					
113	A 103	A	RDC	1 PIECE	25.77	71	246		230	
				Loggia	4.71					

N° de lot	N° appt	Bâtiment	Etage	Nature	Surface m²	Quotes Parts générales en 10000è	Quotes Parts Particulières par bâtiment en 10000è		Quotes Parts Escaliers par bâtiment en 10000è	
							Bât A	Bât B	Bât A	Bât B
114	A104	A	RDC	1 PIECE	25.77	71	246		230	
				Loggia	4.71					
115	A105	A	RDC	1 PIECE	25.77	71	246		230	
				Loggia	4.71					
116	A106	A	RDC	1 PIECE	25.77	71	246		230	
				Loggia	4.71					
117	A107	A	RDC	1 PIECE	25.58	71	246		229	
				Loggia	5.16					
118	A108	A	RDC	1 PIECE	25.58	71	246		229	
				Loggia	5.27					
119	A109	A	RDC	1 PIECE	25.58	62	215		229	
				Loggia	5.27					
120	A110	A	RDC	1 PIECE	25.58	62	215		229	
				Loggia	5.16					
121	A111	A	RDC	1 PIECE	25.77	62	215		230	
				Loggia	4.71					
122	A112	A	RDC	1 PIECE	25.77	62	215		230	
				Loggia	4.71					
123	A113	A	RDC	1 PIECE	25.77	62	215		230	
				Loggia	4.71					
124	A114	A	RDC	1 PIECE	25.77	62	215		230	
				Loggia	4.71					
125	A115	A	RDC	1 PIECE	25.77	62	215		230	
				Loggia	4.71					
126	A116	A	RDC	1 PIECE	25.77	62	215		230	
				Loggia	4.82					
127	A201	A	R+1	1 PIECE	25.77	76	264		241	
				Loggia	4.82					
128	A202	A	R+1	1 PIECE	25.77	76	264		241	
				Loggia	4.69					
129	A203	A	R+1	1 PIECE	25.77	76	264		241	
				Loggia	4.69					
130	A204	A	R+1	1 PIECE	25.77	76	264		241	
				Loggia	4.69					
131	A205	A	R+1	1 PIECE	25.77	76	264		241	
				Loggia	4.69					
132	A206	A	R+1	1 PIECE	25.77	76	264		241	
				Loggia	4.69					
133	A207	A	R+1	1 PIECE	25.58	76	264		239	
				Loggia	5.14					
134	A208	A	R+1	1 PIECE	25.58	76	264		239	
				Loggia	5.27					
135	A209	A	R+1	1 PIECE	25.58	62	215		239	
				Loggia	5.27					
136	A210	A	R+1	1 PIECE	25.58	62	215		239	
				Loggia	5.14					
137	A211	A	R+1	1 PIECE	25.77	62	215		241	
				Loggia	4.69					
138	A212	A	R+1	1 PIECE	25.77	62	215		241	
				Loggia	4.69					
139	A213	A	R+1	1 PIECE	25.77	62	215		241	
				Loggia	4.69					
140	A214	A	R+1	1 PIECE	25.77	62	215		241	
				Loggia	4.69					
141	A215	A	R+1	1 PIECE	25.77	62	215		241	
				Loggia	4.69					
142	A216	A	R+1	1 PIECE	25.77	62	215		241	
				Loggia	4.82					

N° de lot	N° appt	Bâtiment	Etage	Nature	Surface	Quotes Parts générales	Quotes Parts Particulières par bâtiment en 10000		Quotes Parts Escaliers par bâtiment en 10000	
					m²	en 10000	Bât A	Bât B	Bât A	Bât B
201	2007	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.10					
202	2006	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
203	2005	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
204	2004	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
205	2003	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
206	2002	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
207	2001	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.15					
208	1010	B	RDJ	1 PIECE	26.22	62		110		31
				Loggia	5.17					
209	1009	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
210	1008	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
211	1007	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
212	1006	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
213	1005	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.10					
214	1004	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.10					
215	1003	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
216	1002	B	RDJ	1 PIECE	25.51	60		107		30
				Loggia	5.05					
217	1001	B	RDJ	1 PIECE	26.23	62		110		31
				Loggia	5.75					
218		B	RDJ	Parking	11	8		14		16
219		B	RDJ	Parking	11	8		14		16
220		B	RDJ	Parking	12	8		14		17
221		B	RDJ	Parking	11	8		14		16
222		B	RDJ	Parking	12	8		14		17
223		B	RDJ	Parking	12	8		14		17
224		B	RDJ	Parking	11	8		14		16
225		B	RDJ	Parking	12	8		14		17
226		B	RDJ	Parking	11	8		14		16
227	11	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
228	11	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
229	11	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
230	11	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
231	11	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
232	11	B	RDJ	Parking	16	11		19		24
233	11	B	RDJ	Parking	18	13		23		24
234	1	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
235	1	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
236	1	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
237	2	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
238	2	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
239	2	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
240	2	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
241	2	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
242	2	B	RDJ	Parking	11	8		14		16

N° de lot	N° appt	Bâtiment	Etage	Nature	Surface m²	Quotes Parts générales en 10000è	Quotes Parts Particulières par bâtiment en 10000è		Quotes Parts Escaliers par bâtiment en 10000è	
							Bât A	Bât B	Bât A	Bât B
243	26	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
244	27	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
245	28	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
246	29	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
247	30	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
248	31	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
249	32	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
250	33	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
251	34	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
252	35	B	RDJ	Parking	11	8		14		16
253	36	B	RDJ	Parking	16	11		20		23
254	37	B	RDJ	Parking	15	10		18		21
255	38	B	RDJ	Parking	20	14		25		29
256	39	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
257	40	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
258	41	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
259	42	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
260	43	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
261	44	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
262	45	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
263	46	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
264	47	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
265	48	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
266	49	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
267	50	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
268	51	B	RDJ	Parking	12	8		14		17
269	B106	B	RDC	1 PIECE	25.84	65		116		128
				Loggia	4.84					
270	B105	B	RDC	1 PIECE	25.84	64		114		128
				Loggia	4.72					
271	B104	B	RDC	1 PIECE	25.84	64		114		128
				Loggia	4.72					
272	B103	B	RDC	1 PIECE	25.84	64		114		128
				Loggia	4.72					
273	B102	B	RDC	1 PIECE	25.84	64		114		128
				Loggia	4.72					
274	B101	B	RDC	1 PIECE	25.84	65		116		128
				Loggia	4.84					
275	C107	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.09					
276	C106	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
277	C105	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
278	C104	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
279	C103	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
280	C102	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
281	C101	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.15					
282	D110	B	RDC	1 PIECE	26.39	64		114		130
				Loggia	5.17					
283	D109	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
284	D108	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					

N° de lot	N° appt	Bâtiment	Etage	Nature	Surface m²	Quotes Parts générales en 100006	Quotes Parts Particulières par bâtiment en 100006		Quotes Parts Escaliers par bâtiment en 100006	
							Bât A	Bât B	Bât A	Bât B
285	0107	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
286	0106	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
287	0105	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.07					
288	0104	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.07					
289	0103	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
290	0102	B	RDC	1 PIECE	25.48	62		110		126
				Loggia	5.04					
291	0101	B	RDC	1 PIECE	26.17	64		114		130
				Loggia	5.75					
292	1	B	RDC	Parking	12	8		14		18
293	2	B	RDC	Parking	12	8		14		18
294	3	B	RDC	Parking	11	8		14		16
295	4	B	RDC	Parking	12	8		14		18
296	5	B	RDC	Parking	12	8		14		18
297	6	B	RDC	Parking	12	8		14		18
298	7	B	RDC	Parking	12	8		14		18
299	8	B	RDC	Parking	12	8		14		18
300	9	B	RDC	Parking	11	8		14		16
301	10	B	RDC	Parking	12	8		14		18
302	11	B	RDC	Parking	11	8		14		16
303	12	B	RDC	Parking	12	8		14		18
304	13	B	RDC	Parking	12	8		14		18
305	14	B	RDC	Parking	17	12		21		26
306	15	B	RDC	Parking	11	8		14		16
307	16	B	RDC	Parking	12	8		14		18
308	17	B	RDC	Parking	11	8		14		16
309	18	B	RDC	Parking	12	8		14		18
310	19	B	RDC	Parking	12	8		14		18
311	20	B	RDC	Parking	12	8		14		18
312	21	B	RDC	Parking	11	8		14		16
313	22	B	RDC	Parking	12	8		14		18
314	23	B	RDC	Parking	16	8		14		18
315	24	B	RDC	Parking	12	6		11		13
316	25	B	RDC	Parking	12	6		11		13
317	26	B	RDC	Parking	11	6		11		12
318	27	B	RDC	Parking	12	6		11		13
319	28	B	RDC	Parking	11	6		11		13
320	29	B	RDC	Parking	15	8		14		16
321	30	B	RDC	Parking	13	7		12		14
322	31	B	RDC	Parking	12	6		11		13
323	32	B	RDC	Parking	11	6		11		13
324	33	B	RDC	Parking	12	6		11		13
325	C-203	B	R+1	2 PIECES	44.56	116		206		232
				Loggia	20.69					
326	C-202	B	R+1	2 PIECES	45.25	117		208		235
				Loggia	20.89					
327	C-201	B	R+1	2 PIECES	45.94	120		214		239
				Loggia	21.40					
328	C-200	B	R+1	1 PIECE	28.36	74		132		148
				Loggia	13.69					
329	B-206	B	R+1	1 PIECE	25.84	64		114		134
				Loggia	4.84					
330	B-205	B	R+1	1 PIECE	25.84	64		114		134
				Loggia	4.70					

N° de lot	N° appt	Bâtiment	Etage	Nature	Surface m²	Quotes Parts générales en 10000è	Quotes Parts Particulières par bâtiment en 10000è		Quotes Parts Escaliers par bâtiment en 10000è	
							Bât A	Bât B	Bât A	Bât B
331	B-204	B	R+1	1 PIECE	25.84	64		114		134
				Loggia	4.70					
332	B-203	B	R+1	1 PIECE	25.84	64		114		134
				Loggia	4.70					
333	B-202	B	R+1	1 PIECE	25.84	64		114		134
				Loggia	4.70					
334	B-201	B	R+1	1 PIECE	25.84	64		114		134
				Loggia	4.84					
335	C-211	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.33					
336	C-210	B	R+1	1 PIECE	26.27	64		114		136
				Loggia	5.33					
337	C-209	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.27					
338	C-208	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
339	C-207	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
340	C-206	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
341	C-205	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
342	C-204	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.15					
343	D-215	B	R+1	1 PIECE	26.19	63		112		136
				Loggia	5.17					
344	D-214	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
345	D-213	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
346	D-212	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
347	D-211	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
348	D-210	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.04					
349	D-209	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.04					
350	D-208	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
351	D-207	B	R+1	1 PIECE	25.48	62		111		132
				Loggia	5.02					
352	D-206	B	R+1	1 PIECE	26.17	64		114		136
				Loggia	5.75					
353	D-205	B	R+1	2 PIECES	45.25	117		208		235
				Loggia	19.97					
354	D-204	B	R+1	2 PIECES	45.25	117		208		235
				Loggia	20.18					
355	D-203	B	R+1	2 PIECES	45.25	117		208		235
				Loggia	20.18					
356	D-202	B	R+1	2 PIECES	45.25	117		208		235
				Loggia	19.87					
357	D-201	B	R+1	1 PIECE	29.12	75		133		151
				Loggia	13.01					
TOTAUX						10000	10000	10000	10000	10000

TROISIEME PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I - Généralités

CHAPITRE II - Définition des parties privatives

CHAPITRE III - Définition des parties communes

CHAPITRE IV - Dispositions diverses

CHAPITRE I - GENERALITES

L'ensemble immobilier est divisé

- En parties communes qui appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains groupes de propriétaires, chacun pour une quote-part comme il a été indiqué ci-dessus dans l'état descriptif de division.

- En parties privatives ci-dessous définies qui appartiendront divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots établie ci-dessus et qui sont affectées à son usage exclusif et perpétuel.

CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, volumes et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci- dessus sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels sont affectés à son usage exclusif et perpétuel du propriétaire considéré ou à son utilité exclusive

Il est à nouveau précisé que l'appellation donnée dans l'état descriptif ci-dessus, à chacun des locaux constitutifs des parties privatives en vue de satisfaire aux prescriptions de l'article 71.A.2 alinéa 1. par.5 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, n'emporte aucun impact restrictif à la clause DESTINATION DE L'IMMEUBLE, contenue en première partie de l'acte objet des présentes, chapitre II

Au cas de création d'un lot transitoire, le droit de construire y afférent devra, selon la jurisprudence, être défini par les caractéristiques essentielles du bâtiment à construire lieu d'implantation de la future construction, consistance de celle-ci, etc... A défaut, le droit de construire sera subordonné à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Il en est de même de tous les éléments de construction, même en leur gros oeuvre, des conduits et réseaux divers, des éléments d'équipement et leurs locaux qui ne présentent d'utilité qu'à l'égard d'un local ou d'un ensemble de locaux constituant lui même une partie privative.

Il en est ainsi à titre énonciatif et non limitatif et pour autant que les choses communes ci-après s'y trouvent

- Les dalles et carrelages, et en général, tous revêtements de sol (y compris ceux éventuels des balcons et terrasses privatifs)
- Les plafonds (à l'exception de leurs gros oeuvre et structures)
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes
- les murs, les toitures, les constructions avec leurs dépendances et accessoires, mais sous les dérogations ci-après stipulées
- les portes d'entrée, les fenêtres, les portes-fenêtres, persiennes, volets, stores et rideaux roulants s'il y a lieu, ainsi que leurs chambranles, chassis et accessoires, les fermetures particulières à un lot, et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs
- les garde-corps, barres d'appuis et balustrades, les appuis de fenêtres
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et autres revêtements
- le revêtement superficiel des balcons, loggias et terrasses
- l'installation électrique de chaque local depuis le secteur
- les sonneries et installations téléphoniques
- les prises permettant le branchement sur les antennes collectives de radio et de télévision
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif;
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc...
- les installations de cuisine

- les installations d'eau chaude et éventuellement, de chauffage, les conduits et canalisations correspondantes se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif;

- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies et tout ce qui concours à l'aménagement et à la décoration intérieure

- Plus généralement, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés ci-dessus dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

- La jouissance des jardins, terrasses et espaces attachés à titre exclusif et perpétuel à un lot privatif suivant les énonciations de l'état descriptif de division qui précède.

Les parties privatives pourront être l'assiette de servitudes, notamment de passage, pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un local distinct, des services généraux, des services publics de sécurité et de lutte contre l'incendie et la panique, ou même d'immeubles voisins de celui auquel s'applique le présent règlement de copropriété sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique.

CHAPITRE III - DEFINITION 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 précède.

Les parties communes générales comprennent notamment :

Le sol d'assiette foncière de l'ensemble immobilier et ses clôtures s'il en est établi, étant ici précisé qu'aucune obligation de clore la propriété ne sera à la charge du constructeur;

Tous les murs de soutènement des terres même s'il sont compris dans un espace réservé en jouissance exclusive à un lot privatif, jardins, jardinières, espaces verts et tous espaces extérieurs situés en rez-de-chaussée

Les canalisations pour tous fluides et en général tous les éléments d'équipement et de viabilité desservant l'ensemble des immeubles tant en eau potable, assainissement, électricité, téléphone, etc...

- la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris, le sol des parties construites

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

- les murs de clôture, les grillages, espaces verts, voies de circulation et dégagement de l'ensemble immobilier avec tous leurs équipements.

- le gros oeuvre des planchers, à l'exception des revêtements de sol, et plus généralement tous éléments porteurs horizontaux ou verticaux

- les couvertures du bâtiment, étanchéité du bâtiment, et toutes les terrasses, accessibles ou non accessibles

- les conduits de fumée (coffres et gaines) les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation

- les ornements des façades (à l'exclusion des garde-corps, barres d'appuis, balustrades et revêtement de sol)

- les voies de circulation et les dégagements de l'ensemble immobilier avec tous leurs équipements

- les vestibules, couloirs et halls, les escaliers, leurs cages et paliers à l'exception de ceux privatives

- les locaux techniques, les locaux communs, les placards à compteurs, les locaux poubelles, et tous les accès et dégagements des emplacements de stationnement

- les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages s'il y a lieu

- les transformateurs, les câbles et machines s'il y a lieu

- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées

- les conduites du tout-à-l'égoût, les gaines et branchement d'égoût;

- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de télévision, de téléphone, etc...) de distribution d'eau chaude et de climatisation s'il y a lieu (sauf toutefois, les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci)

- les enduits de façades

- tous les accessoires de ces parties communes, tels que installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont privatifs) ; le tout s'il en existe

- les antennes extérieures.

- et en général, les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

<u>Et plus particulièrement</u>

Dans le bâtiment A, l'aire de sport, le foyer avec sanitaires, réserve et laverie

Dans le bâtiment B, le local poubelle

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Accessoires aux parties communes

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

- le droit de surélever les constructions et d'affouiller le sol
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les parties communes
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

Ces droits ne pourront être exercés que dans le respect des dispositions régissant les destination et affectation du bien immobilier et des limitations administratives au droit de propriété, servitudes de droit public et de droit privé, à condition encore de respecter les prescriptions administratives en vigueur au jour de leur exercice.

Les parties communes accessoires font l'objet d'une indivision forcée entre l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les propriétaires voisins.

Les balcons, loggias et terrasses s'il y a lieu, même si elles sont en tout ou partie réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes spéciales à l'immeuble, à l'exclusion toutefois de leur revêtement superficiel (dalle et étanchéité, le cas échéant, étant compris dans les parties privatives de l'immeuble).

QUATRIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

TITRE I - Conditions d'usage des parties privatives et des parties communes

TITRE II - Charges communes

TITRE III : - Mutations de propriété et de jouissance - constitution de droits réels sur les parties privatives

TITRE IV : - Administration

TITRE V : - Dispositions diverses

-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section I : - Généralités

Section II : - Usage des parties privatives

Section III : - Usage des parties communes

Section IV : - Dispositions diverses

SECTION I - GENERALITES

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

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

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

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat au titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du Syndicat ou du Syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°) - Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera des parties de l'ensemble immobilier dont il aura l'usage exclusif à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination dudit ensemble, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination compromettre l'harmonie et la solidité de l'ensemble immobilier, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section I du présent titre.

2°) - Occupation

Tous les locaux de l'ensemble immobilier devront être occupés par les personnes de bonne vie et moeurs.

Le nombre de personnes occupant les locaux doit être adapté à la taille de ceux-ci.

Les propriétaires des locaux utilisés pour un usage différent de celui indiqué en l'état descriptif de division, figurant aux présentes, devront faire leur affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires pour procéder à un changement d'affectation du lot ou exercer une activité déterminée. Ils seront seuls responsables de l'utilisation faite par eux de leurs locaux au regard des servitudes privées, du permis de construire, des dispositions législatives et réglementaires ainsi que des conséquences de tous

ordres notamment fiscales et financières pouvant en résulter vis à vis des autres copropriétaires et du constructeur.

Ils devront justifier, s'il y a lieu de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du syndic avant tout commencement d'activité.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient pas compromises ou troublées à aucun moment, par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Aucun entrepôt de matières inflammables ne pourra être fait dans les appartements ou dans les locaux.

Les copropriétaires ou occupants, devront prendre, le cas échéant, toutes dispositions techniques pour isoler leur local contre toutes émanations ou tous bruits quelconques susceptibles de troubler la tranquillité des autres copropriétaires ou occupants.

3°) - Harmonie - Aspect

Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures, persiennes et volets roulants s'il y a lieu, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, terrasses et fenêtre même la peinture, et notamment la couleur des façades, 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 et de l'architecte de l'opération.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles prévues par l'architecte de l'opération ou, a défaut, choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à la section III du chapitre I du titre IV ci-après, et après obtention du certificat de conformité ainsi que de l'accord de l'architecte de l'opération.

Interdiction de poser sur les balcons ou terrasses s'il y a lieu, des caches vues quels qu'ils soient.

Tout aménagement (fermetures, vérandas, pergolas, canisses bois ou plastiques, etc...) ou toutes décoration pourront être apportés par un copropriétaire à ses locaux privatifs, à charge pour lui d'obtenir préalablement, l'accord de la copropriété statuant en Assemblée Générale à la majorité simple.

après l'obtention du certificat de conformité et après l'accord de l'architecte de l'opération, et ce notamment pour les problèmes d'aspect.

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

Il est interdit de poser des publicités ou annonces sur les fenêtres ou balcons sauf panneaux ou bâches GESTRIM.

Le copropriétaire ou occupant autorisé à exercer une activité professionnelle, pourra apposer une plaque professionnelle sur les portes d'entrée de ses locaux privatifs. Il pourra également apposer une plaque professionnelle dans les parties communes, sur un bâti ad hoc, implanté en bordure de la propriété. Toutefois, le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera également les emplacements où elles pourront être apposées.

Les réclames, affiches ou inscriptions de publicité visibles de l'extérieur des constructions sont interdites.

Les panneaux dits "de chantier", sont autorisés pour le promoteur uniquement.

Les écriteaux annonçant la mise en vente ou la location d'un lot sont tolérés.

Par dérogation à ce qui précède, et jusqu'à la vente du dernier local de l'ensemble immobilier, objet des présentes, quelle que soit la durée de la campagne de vente, le Maître de l'Ouvrage, ou toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait pour la commercialisation de l'immeuble objet des présentes, ou de tout autre programme compris dans la périphérie du quartier considéré, aura le droit, sans être tenu au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance, de procéder à la publicité nécessaire à la commercialisation desdits programmes sur toute l'étendue de la copropriété, en ce compris les parties communes.

Il pourra, de la même manière, ouvrir et maintenir ouvert un bureau de vente dans l'un des bâtiments ou à l'extérieur de celui- ci, que ce soit dans une partie commune ou une partie privative.

L'installation d'antennes particulières extérieures sur les fenêtres, les balcons s'il y a lieu et les façades ne sera pas autorisée, et notamment l'installation de paraboles.

L'utilisation de poêle à combustion lente est strictement interdite ainsi que l'utilisation de bouteille de gaz.

L'étendage du linge aux fenêtres, balcons, terrasses et loggias s'il en existe, et dans les parties communes est formellement interdit

Des boites aux lettres en nombre égal au nombre de lots que comporte ou comportera l'immeuble, seront installées les halls des bâtiments.

A ce sujet, il est ici précisé que l'inscription des noms et numéros des appartements de chaque propriétaire devant figurant sur chaque boite aux lettres, devra être faite en harmonie avec l'ensemble de la copropriété. Préalablement, chaque copropriétaire devra se renseigner auprès du syndic pour connaître le style choisi pour l'ensemble de l'immeuble.

Espaces libres – voies – parkings

Les espaces libres et voies entourant la résidence doivent être conservés dans un état de rigoureuse propreté.

Le lavage des voitures est interdit sur les voies ou dans les parties communes

Interdiction de circuler avec un engin à échappement libre ou bruyant

Interdiction d'utiliser les avertisseurs dans les parkings

Branchements et passage riverains

LE PROPRIETAIRE où toute personne morale qu'elle se substituerait, se réserve le droit de créer dans l'avenir, sans être tenu d'en référer aux copropriétaires, toutes servitudes actives ou passives, de passage et de canalisations, branchements ou autres, réciproques ou non concernant tous réseaux du programme éventuel à réaliser sur des terrains (ou dans des volumes immobiliers) voisins de l'immeuble objet des présentes, dans l'hypothèse où la société PROPRIETAIRE ou l'un de ses associés s'en porterait acquéreur.

LE PROPRIETAIRE, ou toute personne qu'elle se substituerait se réserve le même droit au profit des propriétaires riverains et de toute collectivité publique ; dans ce cas, le PROPRIETAIRE serait en droit d'exiger du bénéficiaire toutes indemnités de quelque nature que ce soit et ce, jusqu'au classement éventuel de la voirie dans le domaine public ; le syndicat ou

l'association syndicale de propriétaires qui serait constituée serait en droit d'exiger du bénéficiaire une participation aux frais d'entretien.

La même se réserve, en outre, le droit de céder à l'avenir, sans être tenu d'en référer aux copropriétaires, tout ou partie des voiries, sols d'alignement, espaces verts et, en général, tout espace commun, à la collectivité publique qui en ferait la demande, aux conditions qui seraient alors déterminées.

Par le fait de la signature de son acte d'acquisition, chaque acquéreur donnera à le PROPRIETAIRE le pouvoir de réaliser les opérations prévues aux alinéas précédents.

4°) - Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, de locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

Il est interdit de procéder à des ventes publiques quelles qu'elles soient.

L'usage d'appareils de radiophonie, électrophone, télévisions, magnétophones, etc.. est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et police, et sous réservé également que le bruit en résultant, ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privatifs.

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

Les copropriétaires devront veiller à l'ordre, la propreté et la salubrité de l'ensemble immobilier.

Il est ici précisé que tous copropriétaires devant procéder à des modifications, devra préalablement notifier à l'architecte la nature des modifications envisagées et les matériaux employés.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Sous les réserves ci-dessus, les animaux familiers sont tolérés dans les termes de l'article 10 de la loi numéro 70-598 du 9 Juillet 1970, à condition qu'ils soient à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée, les animaux devront donc faire leurs besoins en dehors de la résidence.

Les dégâts ou dégradations causés par un animal, quel qu'il soit, seront à la charge de son propriétaire.

5°) - Modifications intérieures - Travaux

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

Les travaux devront être exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire concerné ; celui-ci devra souscrire toutes assurances de dommages-ouvrages et autres, et prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité de l'ensemble immobilier. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard s'il y a lieu, du constructeur de l'ensemble immobilier.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra informer, par lettre recommandée le bureau de contrôle, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient le gros oeuvre ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de la majorité prévue au titre IV, chapitre I, section II, paragraphe AB ci-après.

Les dispositions qui précèdent ne feront pas obstacle aux droits réservés au promoteur dans la première partie des présentes.

Par ailleurs, et lorsque les circonstances l'exigent, et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises

dans son lot ne Soient pas altérées de manière durable aucun des copropriétaires ne pourra s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur desdites parties privatives, de certains travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale.

Les modifications concernant les revêtements des sols seront autorisées, sous réserve d'en avoir préalablement informé le bureau de contrôle et obtenu l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition impérative que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent les caractéristiques d'isolation phonique et thermique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

6°) - Sécurité - Salubrité

a) Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses insalubres et malodorantes.

Le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers déterminée par l'architecte, en ce compris les terrasses, balcons et loggias s'il y a lieu, et ce, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds

Aucun matériau de sol ne peut être changé sans autorisation du bureau de contrôle.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres, balcons, loggias et terrasses s'il y a lieu ; les jardinières et autres, les vases à fleurs seront tolérés mais devront être fixés et reposer sur le côté intérieur, sur des dessous étanches conservant l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder passants ou voisins.

Il est interdit de battre les tapis aux balcons, fenêtres et sur les terrasses s'il y a lieu, ainsi que d'y remiser des vélos, banc de musculation, etc...

b) Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai afin d'éviter toutes déperdition d'eau et autres inconvénients.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

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

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

c) Les appareils de chauffage individuels, devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'ensemble immobilier.

A ce sujet, il est ici précisé que tous les appartements seront équipés d'un chauffage individuel électrique

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

e) Les ventilations mécaniques contrôlées ne doivent être arrêtées ou bouchées sous aucun prétexte

Il est interdit de brancher sur les ventilations mécaniques contrôlées les hottes aspirantes de cuisines

f) Toute installation au gaz est strictement interdite en ce qui concerne les appartements

L'utilisation d'appareil à combustion lente et de bouteille de gaz est formellement interdite.

7°) - Division des lots - Modifications - Réunions

Chacun des copropriétaires pourra au même titre que la société promotrice, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure des appartements ou des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir.

Bien que ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres copropriétaires, elles devront être approuvées par les Administrations compétentes, si nécessaire et sous le contrôle de l'Architecte de la copropriété et d'un bureau de contrôle dont les frais et honoraires seront à la charge du propriétaire concerné pour les travaux affectant le gros-oeuvre.

En ce qui concerne la création de toutes ouvertures dans les murs de refend, elles devront en outre obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Les copropriétaires, au même titre que la société promotrice, 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, la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé.

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

La société promotrice se réserve la faculté et les pouvoirs nécessaires à l'effet de modifier si elle le désire, le nombre et la consistance des lots restant à construire, ou dont elle resterait propriétaire, à charge pour elle de répartir en fonction des modifications, les tantièmes affectés à ces lots dans le présent règlement de copropriété et de faire établir un acte rectificatif constatant les modifications dont il s'agit.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article IV de la loi numéro 65—557 du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision ordinaire.

Par dérogation, si la société promotrice usait de la faculté qu'elle s'est réservée ci-dessus de modifier la consistance des lots restant à construire, ou dont elle resterait propriétaire, ces modifications et la nouvelle répartition des charges résultant desdites modifications n'auront pas à être soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

Toute modification permanente des lots, par suite de réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de la répartition des charges générales et spéciales.

Cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts. Le Syndic reçoit pour ce faire, et, en tant que de besoin, les pouvoirs les plus étendus.

En cas de réunion de plusieurs lots, pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui, du fait de ces réunions perdraient cette vocation, deviendront, de fait, parties privatives et pourront être incorporées aux lots ainsi réunis, à charge par le propriétaire en cas de nouvelle division de restituer à l'identique les parties communes.

Le syndic devra être tenu informé de ces modifications.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique, ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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 leur suite.

En cas de division de lots qui entraînerait la modification des parties communes, tout propriétaire devra préalablement demander l'autorisation auprès de l'architecte de l'opération pour effectuer les travaux envisagés, et ce afin de respecter l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Si pour une raison quelconque le propriétaire venait à céder les biens lui appartenant, il sera tenu de remettre les lieux en l'état.

Transformation des parkings en garages

Après délivrance du certifical de conformité, certains parkings aux dimensions le permettant pourront être clos, aux frais de leurs propriétaires. Les travaux auront lieu sous le contrôle du syndic, après qu'il ait été donné l'indication que la clôture est possible, sous les conditions et réserves ci-après édictées pour des raisons de sécurité et pour la sauvegarde des modalités de jouissance des propriétaires voisins, savoir

- que les règlements de sécurité ne s'y opposent pas
- que la clôture du parking soit compatible avec les nécessités du libre accès aux éléments d'équipement du bâtiment (canalisations, regards, ventilation, aération, etc)
- que le copropriétaire intéressé obtienne l'accord des copropriétaires des lots situés de part et d'autre de celui qu'il désire clore (sauf pour ceux qui seraient séparés par un mur ou par une cloison)
- que la clôture soit réalisée de façon à permettre une ventilation suffisante et dans le respect des règles de sécurité

- que le système de fermeture n'empiète à aucun moment sur le volume de circulation, ce système devant être silencieux pour répondre aux normes acoustiques, difficilement combustible (bois dur) et ménager en partie haute et en partie basse un orifice de ventilation permanent conforme aux normes en vigueur

- qu'il ne soit entreposé dans le box ainsi créé aucun produit explosif ou inflammable autre que celui contenu dans le réservoir du véhicule garé

- qu'il soit remis au syndic une clé d'ouverture si l'emplacement est traversé par des conduits, gaines ou câbles

- qu'en fin des travaux, il soit constaté par le syndic que leur exécution n'a entraîné aucune détérioration des parties communes dans le cas contraire, le coût des réparations correspondantes sera a la charge du copropriétaire concerne.

En conséquence, les projets de clôture devront être, préalablement à tous travaux, soumis à l'approbation du syndic, lequel contrôlera que les conditions requises sont remplies et pourra interdire les travaux si tel n'est pas le cas, le tout après avoir pris l'avis d'un architecte dont il pourra imposer qu'il surveille les travaux. D'une façon générale, le syndic pourra arrêter la nature et les modalités de réalisation de la clôture, au besoin avec des dérogations mineures à la présente réglementation mais, dans ce cas, après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Tous les frais consécutifs à la clôture d'un emplacement de garage seront à la charge du copropriétaire procédant à cet aménagement.

8°) Dispositions diverses

a) - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaire ou utiles aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter des réparations ou travaux, et supporter sans indemnité, l'établissement d'échafaudages, en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, garages (niveau) etc...

Toutefois, lors de la commande- de tous les travaux prévus au présent paragraphe, le syndic ou l'architecte de l'immeuble devra imposer aux entrepreneurs, une durée maximale d'exécution conforme aux normes des professions et prévoir une indemnité journalière pour tout dépassement de cette durée.

b) - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification de l'état et du fonctionnement de tous équipements communs ou pour découvrir

l'origine de fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/ ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

c) - Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives (locaux et espaces), des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipements communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire aura le droit de dévoyer les réseaux existant à l'intérieur des parties privatives, et ce sous sa pleine et entière responsabilité, et après avoir obtenu l'autorisation du bureau de contrôle et de l'architecte de l'opération.

Tout copropriétaire possédant une partie privative dans laquelle se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc..., devra en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

d) - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local au syndic de l'ensemble immobilier ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble, le dépositaire étant autorisé en cas d'urgence, à pénétrer dans le local ou l'appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, de faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalité autre que d'en aviser le copropriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

e) - En cas d'aménagement ou de déménagement, le syndic devra être averti par lettre recommandée des jour et heure des opérations, afin de faire constater, à l'entreprise de déménagement, l'état des lieux avant et après l'exécution du travail, toute dégradation fera l'objet d'un constat signé par le syndic et le responsable de l'opération. Le devis de réparation sera présenté à l'entreprise qui devra en acquitter le montant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Toute infraction à cette règle sera imputée au copropriétaire responsable.

SECTION III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

1 - Généralités

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

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

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après section III du chapitre II du titre IV, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

Par ailleurs en ce qui concerne la piscine, seuls les occupants des logements de la résidence pourront utiliser la piscine, toute autre personne en étant exclue.

2 - Encombrements

a) - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes (passage, escaliers, couloirs, etc...) ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour usage personnel en dehors de la destination normale.

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

c) - Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

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

e) - Les livraisons de provisions, matières sales et encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

f) - Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes sauf nécessité absolue. Il est interdit d'utiliser, sans nécessité justifiée, les avertisseurs et de faire tourner abusivement les moteurs.

Il est ici précisé qu'il est interdit de faire toute opération de réparation, mécanique, lavage, entretien, vidange, peinture, etc... sur les lieux prévus pour le stationnement ainsi que dans les parties communes.

3 - Aspect extérieur de l'ensemble immobilier

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du syndic dans les conditions prévues au présent règlement.

4 - Eléments d 'équipements

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

5 - Balcons - Loggias - Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias et terrasses s'il y a lieu, devront maintenir en parfait état d'entretien leur revêtement superficiel.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient réaliser (plantations, jardins suspendus, etc...)

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

Les copropriétaires intéressés supporteront en conséquence, des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggias et terrasses ne devra causer aucun trouble aux copropriétaires.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°) - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment, supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs lots lors de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier même si les distances sont inférieures à celles prévues par le code civil.

2°) - Les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront observer et exécuter les règlements d'hygiène de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

4°) - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de façon générale, à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

Local gardien

Il est ici précisé qu'un local prévu dans le bâtiment A sera mis à la disposition d'un gardien.

Ledit local sera fermé et il en sera seul détenteur des clés.

Il ne pourra pas louer et sous-louer le local mis à sa disposition

La pose d'annonces ou de publicité sur la porte ou les fenêtres de ce local est interdite.

Si la première assemblée générale des copropriétaires le décide, ce local pourra être loué à un gardien ou une entreprise de gardiennage.

Logement gardien

Le logement pour le gardien, A008 (lot de copropriété n°108), pourra être mis à sa disposition, si la première assemblée générale des copropriétaires le décide.

Portail automatique

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier sera clos, et l'accès à la copropriété se fera par un portail à ouverture automatique télécommandée donnant accès à tous les bâtiments.

Un boîtier sera remis gratuitement par le syndic à chaque acquéreur d'un lot dans ladite copropriété

Pour le cas de perte, chaque propriétaire pourra faire une nouvelle demande de boîtier, à ses frais

Le coût en sera fixé lors de la première Assemblée Générale.

Par ailleurs, le portail d'entrée piétons sera équipé d'un interphone.

Terrain de sport

Un terrain de sport faisant partie intégrante de l'ensemble immobilier LES CYCLADES D'ARLES, est prévu et sera utilisable par tous les copropriétaires des bâtiments A et B, tous locataires ou occupants.

Il sera clôturé et fermé à clés, ces clés resteront en la possession du syndic et/ou du gardien, auprès desquels les copropriétaires pourront se mettre en relation afin de pouvoir accéder à ce terrain de sport.

Son utilisation sera régie par un règlement intérieur affiché en tant que tel sur les lieux.

D'ores et déjà, il est ici précisé que son utilisation sera interdite avant 9 heures et après 21 heures.

Pour la tranquillité des résidents de l'immeuble "LES CYCLADES D'ARLES", les copropriétaires devront respecter les prescriptions de police en matière de bruit, tapage nocturne, etc...

Foyer

Le foyer situé dans le bâtiment A, comprenant notamment des sanitaires, une réserve et une laverie, sera utilisable par tous les copropriétaires des bâtiments A et B, tous locataires ou occupants.

Les clés de ce local seront détenues par le syndic et/ou le gardien, auprès desquels chacun pourra se mettre en relation, afin d'avoir accès à ce local.

Un règlement intérieur sera affiché en tant que tel sur les lieux

Chaque copropriétaires des bâtiments A et B ainsi que tous locataires ou occupants devra s'obliger à maintenir les lieux dans un bon état d'entretien.

TITRE II - CHARGES COMMUNES

Section I - Principe

Section II - Charges générales communes à l'ensemble des copropriétaires

Section III - Charges spéciales

Section IV - Dispositions diverses

Section V - Règlement - Provisions - Fonds de Prévoyance Garantie

SECTION I - PRINCIPES

Outre les obligations générales incombant aux copropriétaires, au titre des servitudes conventionnelles de droit privé et des servitudes légales d'intérêt privé énoncées ci-dessus au titre des limitations administratives du droit de propriété et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, énoncées

Outre les spécifications énoncées ci-dessus au titre de la destination de l'immeuble ou ensemble immobilier

Outre les obligations énoncées ci-dessus qui sont la contrepartie de certains de leurs droits

Tous les copropriétaires doivent obligatoirement participer aux charges.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges, quelle que soit la nature de ces charges.

Sa contribution subsistera en toutes circonstances (vacance du local privatif, mise en location, non usage d'éléments d'équipements communs ou de services collectifs, etc;)

Chacun des copropriétaires participera aux charges, telles qu'elles sont définies et réparties aux termes du présent règlement de copropriété, à dater de l'achèvement ou dès la date de signature de l'acte authentique, si elle est antérieure. Cependant l'auteur du placement dans le statut de la copropriété sera dispensé du paiement des charges liées à l'occupation, pour les locaux privatifs non encore vendus, à condition que ceux-ci restent inoccupés et vides.

En tant que de besoin, il est précisé que l'aménagement d'un ou des appartements témoins et son occupation temporaire à titre de bureau de vente ou de bureau de location ne peut être considéré comme une prise de possession entrainant la contribution aux charges visées au présent chapitre.

Les copropriétaires qui, par leur fait ou celui des utilisateurs des locaux dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat des copropriétaires que de tout autre propriétaire ou copropriétaire, des troubles de possession, nuisances et pollutions de toutes natures et des infractions aux dispositions du règlement de copropriété relatives à la destination et/ou l'affectation de l'immeuble ou ensemble immobilier, des atteintes aux droits qui peuvent être exercés sur le bien immobilier, tant sur les parties communes que sur les parties privatives dont lui-même, ses visiteurs, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques du local (ou des locaux) lui appartenant) seraient, directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose dont il est légalement responsable.

Chaque copropriétaire sera responsable en outre du respect de toutes les prescriptions d'ordre administratif ou contractuel (règlements de construction, règlements de sécurité, règlements de police règlements sanitaires et d'hygiène, contrats de prestations de services, conventions d'exploitation, etc...)

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux personnes ci-dessus sans que pour autant soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être la durée

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque propriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ou ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

Le point de départ de l'obligation aux charges est fixé dans le documents d'information à l'article "CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION".

Dans l'hypothèse où un copropriétaire refuserait de prendre possession du lot acquis, le point de départ des charges de copropriété lui incombant serait la date mentionnée dans la première notification de la demande de livraison, laquelle devrait être accompagnée d'une attestation de l'architecte certifiant l'habitabilité des appartements concernés.

Les charges sont ventilées en charges générales et en charges spéciales à certains copropriétaires.

Il sera distingué en conséquence

• Les charges incombant à tous les copropriétaires, dites générales (SECTION II)

• les charges spéciales à certains copropriétaires, dites spéciales (SECTION III)

CONDITION PARTICULIERE

Il est ici précisé que la SCI LES CYCLADES D'ARLES propriétaire, ne supportera aucune charges de quelque sorte que ce soit ni à quelque titre que ce soit sur les lots invendus

SECTION II - CHARGES GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

Sont comprises parmi les charges générales

Les frais de fonctionnement du syndicat de copropriété et les frais de syndic

Les impôts et taxes assis et à asseoir sur la totalité de l'assiette foncière englobée dans la copropriété ou tels ou tels éléments de l'immeuble ou ensemble immobilier ne constituant pas des parties privatives

• Les primes et cotisations des assurances de toute nature contractées par le syndicat (incendie, multirisques, accidents, dommages du fait de la présence ou de l'usage des parties communes, services communs, ou du fait des préposés du syndicat)

Les frais du personnel de service d'entretien embauché par le syndicat des copropriétaires et les charges sociales (pour l'entretien des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipements communs, lorsqu'il ne s'agit pas de charges particulières et que ces charges concernent l'ensemble de la copropriété).

• Les frais d'entretien et de maintenance des parties communes générales à tous les copropriétaires

• Ceux afférents aux voies de circulation à l'intérieur de l'immeuble ou ensemble immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi qu'à leurs équipements

• Ceux afférents aux locaux à usage collectif et éléments d'équipement collectif

• Ceux afférents aux parkings commun s'il en existe

• Les frais d'entretien et de maintenance des canalisations et conduits d'alimentation en eau et électricité, d'une part, ainsi que des conduits d'égouts, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'autre part, à l'usage de tous les copropriétaires et jusqu'aux branchements particuliers.

• Les frais d'entretien et de maintenance de tous les accessoires de ces parties communes tels que compteurs et autres appareils et, d'une manière générale, tout ce qui a été défini au CHAPITRE III ci-dessus, Définition des parties communes, comme constituant des parties communes générales à tous les copropriétaires.

• Les frais d'entretien et de maintenance de tous les autres éléments visés au même chapitre dans la catégorie des parties communes générales à tous les copropriétaires

Ainsi que les frais de bâtiment

• Les charges de reconstruction consécutives à la destructions complète du bâtiment par suite de cataclysme, sinistre ou autrement et qui ne seraient pas couvertes par l'état, une compagnie ou une mutuelle d'assurances ou au moyen de subventions

• Les impôts, contributions et taxes de quelque dénomination que ce soit pouvant être considérés comme afférents au bâtiment et auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de ce bâtiment et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des impôts ne les aura pas répartis entre les différents propriétaires.

• Les frais d'entretien et de réparation de toute nature, grosse ou menue, à faire aux parties communes du bâtiment, tels que gros murs, toitures, façades, têtes de cheminées, canalisations d'eau, d'électricité, tuyaux du tout-à-l'égoût, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier d'un local privatif), tuyaux des eaux pluviales et usées, entrées.

• Et généralement, tous les frais d'entretien, de réparations de gros oeuvre et de second oeuvre

• Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisances et celles des divers conduis de fumée et de ventilation, s'il en existe, lorsque la cause de ces réparations ne pourra en être exactement déterminée auquel cas le coût des réparations incomberait au responsable des dommages.

• Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront éventuellement les frais de réparations, de nettoyage et de peinture des balcons et des cabanes (structure et parements extérieurs exclusivement) ; les frais de réparation, de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, garde-corps, balustrades de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée. L'entretien du parement intérieur et du sol des balcons et cabanes, des stores et toiles existant ou qui seraient posés par un copropriétaire sera à la charge de ce dernier ; il en sera de même pour les éléments de couverture des passages privatifs du dernier niveau, dont l'entretien, la réparation et le remplacement resteront à la charge du copropriétaire concerne

• Les frais d'éclairage des parties communes

• Les charges relatives à l'antenne collective de télévision

• La location et l'entretien des compteurs d'eau et d'électricité généraux des bâtiments

• La consommation d'eau et d'électricité concernant l'ensemble des bâtiments

• Les primes d'assurance contre l'incendie, les accidents et tous autres risques

• La rémunération des personnes chargées de l'entretien des parties communes ainsi que les cotisations fiscales et sociales y afférentes.

• Et d'une façon générale, toutes charges communes reconnues comme telles par la loi, dans la mesure où elles ne seraient pas afférentes à des locaux privatifs.

Répartition des charges générales

Les charges générales de l'immeuble ou ensemble immobilier seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des tantièmes indiqués au tableau de copropriété

Cependant les charges de bâtiment, telles que définies plus haut, seront réparties entre les seuls copropriétaires du bâtiment concerné, au prorata des tantièmes indiqués au tableau de copropriété.

SECTION III - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

Définition

Ces charges se rapportent aux parties communes et aux équipements ci-après faisant l'objet de répartitions spéciales pour chacun d'eux

Pour chacun des équipements, les charges spéciales comprennent toutes les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de remplacement. Elles sont dues par chacun des copropriétaires, que les locaux soient occupés ou non et qu'ils se servent ou non des équipements mis à leur disposition, à la seule exception indiquée de celles ci-dessus.

Ventilation mécanique contrôlée

Les frais de toute nature afférents à l'installation de ventilation mécanique contrôlée seront répartis entre les seuls bénéficiaires de l'équipement. Ces frais comprennent ceux de remplacement éventuel.

Extracteurs

Les charges relatives aux extracteurs sont exclusivement réparties entre les propriétaires de chaque niveau.

Précision étant ici faite qu'il existe un extracteur par niveau.

Eau froide

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local privatif et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs particuliers

Les charges d'eau froide ne sont considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement ou local privatif est décidée par l'assemblée générale.

Précision faite que seront considérés comme parties communes toutes les gaines,

Les compteurs et robinets d'arrêts desservant chaque lot seront privatif à celui-ci

La mise en place des compteurs particuliers loués sera à la charge de la copropriété et sera décidée lors de la première assemblée générale. Elle pourra également être décidée préalablement par la PROPRIETAIRE ou le syndic provisoire

Dans ces hypothèses, les frais d'installation seront considérés comme des charges générales

Jusqu'à l'installation, si elle est décidée, de compteurs individuels dans les lots, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans les mêmes proportions que les charges générales. Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée au compteur particulier installé dans son appartement quel que 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 sera répartie au prorata des consommations individuelles à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

Charges spéciales, hall, couloirs, escaliers

Ces charges de hall, couloirs et d'escaliers comprennent les frais d'électricité, quand il existe un comptage particulier, et d'entretien, éventuellement de revêtements de sols et de peinture.

Elles comprennent aussi les charges spéciales au hall et à la minuterie.

Elles seront réparties entre les copropriétaires concernés conformément aux indications du tableau de copropriété

Charges spéciales antenne télévision et interphone

Les charges spécifiques à ces équipements s'il y a lieu, seront réparties entre les seuls propriétaires concernés.

Charges parkings

Ces charges comprennent tous les frais spécifiques aux parkings (voie de circulation, fermeture, éclairage s'il existe un comptage particulier). Elles seront réparties conformément aux indications du tableau de copropriété s'il y a lieu.

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et ainsi tenu aux réparations et remplacements,, s'il devient nécessaire, de tous ce qui constituera sa propriété privative.

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°) - Ravalement et réfection générale

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades.

Les frais de ravalement des façades entrent dans les charges spéciales.

Il s'y ajoutera, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures, persiennes ou volets roulants s'il y a lieu.

En cas de ravalement, la réparation des menuiseries des fenêtres sera obligatoire et à la charge du copropriétaire concerné.

2°) - Entretien des balcons, loggias et terrasses

S'il y a lieu, les copropriétaires en possédant l'usage exclusif auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements du sol et de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient le tout sous le contrôle de l'architecte de la copropriété.

3°) - Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives (ne constituant pas du gros oeuvre) et des locaux privatifs qui font l'objet d'une

mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si ces dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

4°) - Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions du Titre y, de la présente Quatrième partie, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seront supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

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

5°) - 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 propriétaires qui auront à supporter les frais de travaux.

6°) - Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7°) - 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 dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire et se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions sus-indiquées au présent règlement de copropriété.

En vue de respecter l'harmonie de l'ensemble immobilier, la réfection des façades ne pourra être entreprise qu'après l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires qui aura statué sur la qualité et la couleur des matériaux employés.

SECTION V - REGLEMENTS - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

1°/ - Les copropriétaires verseront au syndic

a) Une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

b) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous reserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira, annuellement, la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article II dudit décret.

2°/ - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants, (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

3°/ - Les versements, en application des dispositions ci-dessus, devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967. Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

4°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

5°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

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

6°/ - Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou la diminuer par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

TITRE III - MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Section I Mutation de propriété

Section II - Indivision - Démembrement de propriété

Section III - Hypothèque

Section IV - Location - Autorisation d'occuper

Section V - Action en justice

SECTION I - MUTATION DE PROPRIETE

1°/ Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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

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

2°/ - Mutation entre vifs

a) - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle, des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra, notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés et payables a terme.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après énoncées en b), le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant, vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

b) - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

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

Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier.

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

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

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

3°/ - Mutation par décès

a) - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits, dans les deux mois du décès, doivent 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 Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

b) - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables.

Le légataire reste tenu solidairement, et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de la mutation.

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

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic, son domicile réel ou élu dans les

conditions de l'article 64 du décret sus-visé dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit, comme étant élu dans l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

a) - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat de copropriétaires, du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

b) - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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

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

SECTION III - HYPOTHEQUE

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des sections II et III du Titre V ci-après.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues aux dits chapitres et qu'il renonce, par conséquent, au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de la section III du Titre V ci-après.

SECTION IV - LOCATIONS - AUTORISATIONS D'OCCUPER

a) - Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, devront s'engager, par écrit, à respecter les dispositions du présent règlement.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndic.

b) - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous- locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit.

Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

SECTION V - ACTIONS EN JUSTICE

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre I - Syndicat des copropriétaires

Chapitre II - Syndic

Chapitre III - Conseil syndical

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

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

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

Toutefois, le syndicat des copropriétaires peut revêtir conformément aux dispositions de l'article 14, alinéa 2, Loi du 10 Juillet 1965, la forme d'un syndicat coopératif.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes de cet ensemble.

Il a la qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

b) - Il est dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES CYCLADES".

Il a son siège dans l'ensemble immobilier. Ce siège pourra être transféré en tout autre endroit du département des BOUCHES DU RHONE, sur simple décision du syndic.

c) - Le syndicat prendra naissance à l'achèvement de l'ensemble immobilier sous réserve que les lots appartiennent à au moins, deux copropriétaires différents.

Il prendra fin si la totalité de l'ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

d) - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1 - Droit de vote

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

Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'ensemble immobilier, et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies éventuellement ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges, pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation 'aux dites dépenses.

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

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après seront calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du10 Juillet 1965.

2 - Convocation des Assemblées

a) - La première assemblée générale du syndicat nommera le syndic définitif et fixera sa rémunération.

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

b) - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires, chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

Faute par lui d'avoir convoqué, pour le trente juin, au plus tard, l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article huit du décret du 17 Mars 1967.

c) - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins le quart des voix de tous les

copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article huit du décret du 17 Mars 1967.

Faute, par le syndic, de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article huit du décret du 17 Mars 1967.

d) - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

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

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire du département des BOUCHES DU RHONE

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

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour, de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article dix du décret du 17 Mars 1967.

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

e) - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au titre III qui précède, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au titre III qui précède.

Faute par eux, de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant ainsi qu'il est dit ci- dessus au titre III qui précède, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3 - Tenue des Assemblées

a) - Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son Président. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

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

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

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

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

b) - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

Toutefois, cette limite pourra être dépassée à condition que le total des voix dont dispose le mandataire lui-même et ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées à la Section II du Titre III de la présente quatrième partie s'appliqueront.

c) - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le Secrétaire, rédigé, conformément aux dispositions de l'article 17 du Décret du 17 Mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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

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

4 - Décisions

MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

a) Décisions ordinaires

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

Relève de la présente majorité l'approbation du contrat avec le syndic pour définir ses attributions et sa rémunération.

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

b) Décisions exigeant la majorité absolue

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

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le

montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

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

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

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

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

- g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

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

- i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

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

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

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

- m) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa de l'article 25, une nouvelle assemblée générale sera convoquée

dans les trois mois et statuera à la majorité des voix, des seuls propriétaires présents ou représentés.

c) Décisions exigeant la double majorité

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

- a) Les actes d'acquisition immobilières ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés ci-après.

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usage locaux et les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel.

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

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

- c) Les copropriétaires participeront dans les proportions fixées par décision prise par assemblée générale, au paiement des travaux, des indemnités, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

- d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

- e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

d) Décisions requérant l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider d'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à destination, de ses parties privatives ou aux

modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu à l'alinéa b) Décisions exigeant la majorité absolue f, ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

EFFETS DES DECISIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société n'ayant pas assisté à la réunion.

CHAPITRE II - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice.

Il assurera l'exécution des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'ensemble immobilier et pourvoira à sa conservation et à son entretien.

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

Le tout, en application du présent règlement, de la loi du 10 Juillet1965, et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

a) - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II, paragraphe 4) B ci-dessus, qui fixera sa rémunération, et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celle-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions de syndic sont renouvelables.

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

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

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

Le syndic provisoire est le Cabinet GESTRIM, dont le siège social est à NIMES (Gard), Boulevard des Arènes.

Il remplira ses fonctions jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale, qui nommera le syndic définitif.

Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit, ou de carence de Sa part, à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont

provisoirement exercés par le syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le Président du Conseil Syndical à défaut, un administrateur provisoire sera désigné par décision de justice dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - POUVOIRS

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparation de toutes les choses et parties communes, à la conservation et l'administration de l'ensemble immobilier.

Ces pouvoirs s'exerceront sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après

A - Entretien et travaux

1°/ - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative

- Il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante.

- Il engagera de son propre chef, tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 Mars 1967

La copropriété LES CYCLADES D'ARLES étant édifiée autour d'un platane, et disposant d'un parc de végétaux anciens, le syndic aura pour mission, dès l'achèvement de l'immeuble obtenu, de conclure tous contrats d'entretien des espaces verts, maintenance, etc... afin qu'ils soient entretenus de façon régulière et au moins une fois par an, permettant ainsi de préserver ces espaces verts et éviter d'endommager l'ouvrage.

2°/ - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de l'ensemble immobilier, des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence, ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer immédiatement les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale, ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

3°/ - Faute, par le syndic, d'avoir satisfait à l'obligation ci- dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article huit du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de la confier à un entrepreneur, autre que celui qui les a commencés, celui-ci aura droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés.

Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre, éventuellement, en cause, la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

4°/ - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions du présent règlement, et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 Juillet 1965.

B - Administration et gestion

a) - Le syndic veillera au bon fonctionnement du service de l'ensemble immobilier, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail, et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

En outre, l'assemblée générale devra arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical sera rendue obligatoire.

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

Il procèdera à tous encaissements et il effectuera tous règlements à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application du titre II de la quatrième partie du règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires.

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

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale, un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'ensemble immobilier.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat, le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34 et en sera responsable à l'égard du successeur éventuel dans ses fonctions.

Lors de sa première désignation, et au moins une fois tous les trois ans, le syndic devra soumettre au votre de l'assemblée générale, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

b) - Dans le cadre de son pouvoir général, d'administration de l'ensemble immobilier, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge d'en référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier au même titre que le présent règlement de copropriété d'où elles procéderont.

c) - Le syndic prendra toutes dispositions pour que les sinistres intervenant dans les parties communes générales et pour lesquelles la garantie décennale du constructeur serait engagée, soient réglés dans l'intérêt des copropriétaires et ceci jusqu'à la conclusion de ce règlement.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

2°/ - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toute administration et de tout service.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble immobilier qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et des décisions municipales.

3°/ - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires

a)- En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967, et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires, il pourra conjointement ou non avec un ou plusieurs

copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

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

c) - Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

4°/ - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4), B) du présent titre, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

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

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

SECTION I - DEFINITION - NOMINATION-FONCTIONNEMENT

1/ Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic d'assister celui-ci, et de contrôler sa gestion, il devra être constitué un conseil syndical comptant au moins deux membres choisis par les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Toutefois, le syndic son conjoint, ses préposés, ses ascendants, ou descendants, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

2/ Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité du Chapitre I, section II, 4), B) du présent titre.

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions mais devront être remplacés sans délai.

Le conseil sera renouvelable en totalité, à l'expiration de chaque période de trois ans.

Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants pourront être désignés dans les membres conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, un suppléant siégera au conseil syndical jusqu'à l'expiration du mandat du titulaire.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du Conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas, le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3/ Le conseil syndical, à la majorité de ses membres, élira un Président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le Président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du Conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le Conseil se réunira au moins une fois tous les six mois, à la demande du Président ; il pourra se réunir, en outre, a toutes époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera dressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. A défaut et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

A leur demande, le Président du conseil syndical délivrera, à tous copropriétaires et au syndic, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

4/ - Les fonctions de Président et de membre du Conseil syndical, ne donneront pas lieu à rémunération. Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le Président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le syndicat.

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

SECTION II - ATTRIBUTIONS

1/ - Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'ensemble immobilier. Il assistera le syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le Conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

2/ - Le conseil syndical contrôlera la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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

Le conseil syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

4/ - Le conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, dans les conditions prévues à l'article 25, a), de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'arucle 21 du décret du 17 Mars 1967.

5/ - Le conseil pourra présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le syndic devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite assemblée.

Le conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée aura pu lui confier.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION I - Améliorations - Additions

SECTION II - Risques civils - Assurances

SECTION III: - Reconstruction

SECTION IV - Assurance Dommages - Ouvrages

SECTION V - Litiges et dispositions diverses

-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

SECTION I - AMELIORATIONS - ADDITIONS

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

SECTION II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

1/ - Le syndicat sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes, services collectifs et éléments d'équipement qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, à savoir

L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz et les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les copropriétaires, leurs locataires ou occupants

- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants;
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier relevant de la gestion du syndicat (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction)

Il est précisé que les copropriétaires les membres de leur famille et leur personnel doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toute assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat.

2/ - Les questions relatives aux assurances seront débattues par l'assemblée générale, qui décidera notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic, en exécution des décisions, prises à l'exception de la première police d'assurance qui sera souscrite de plein droit par le syndic provisoire.

3/ - Chaque copropriétaire d'une unité d'habitation sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, les bâtiments lui appartenant, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilité vis à vis des autres propriétaires et des voisins.

4/ - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales de l'ensemble immobilier seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale du syndicat, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

5/ - Les indemnités afférentes au sinistre de parties communes ou d'éléments d'équipement commun seront, sous réserve des droits des créanciers

inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction des éléments ou parties sinistrés.

SECTION III - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité des voix des copropriétaires, la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié de l'immeuble, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistré la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'immeuble ayant subi des dommages sont tous tenus de participer, dans les mêmes proportions, et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre ci état l'immeuble sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la propriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndic recevant expressément compétence et pouvoir a Cet effet.

SECTION IV - ASSURANCES DOMMAGES - OUVRAGES

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier sont couverts par une assurance dommages-ouvrage souscrite par le constructeur en application de l'article L 242-1 du Code des Assurances.

Il est rappelé que la police dommages-ouvrage bénéficie aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier et assurera réparation des désordres de construction pendant la durée de la garantie décennale.

Le Syndicat des copropriétaires sera tenu de poursuivre et maintenir cette assurance pendant la durée de la garantie décennale et notamment d'acquitter les compléments de prime éventuellement dus.

Le syndicat des copropriétaires sera également tenus

- Au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement de notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date.
- Au cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat de les notifier à l'assureur dans les cinq jours suivant celui où le syndicat des copropriétaires en aura eu connaissance

SECTION V - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

1/. CONDITION PARTICULIERE

Les acquéreurs sont informés, que bien que le niveau des parkings soit situé au dessus de la côte altimétrique des plus hautes eaux de la nappe phréatique, les parkings peuvent en cas d'intempérie exceptionnelle être inondables.

2/. LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 Juillet 1065 entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivant par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite par le syndic ainsi qu'il est dit chapitre I, Section II, paragraphe 5 c).

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

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recouvrir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

3/.INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT

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

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

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

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

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

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

DOMICILIATION DES CO-PROPRIETAIRES EN METROPOLE

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 n° 67.223 du 17 Mars 1967.

DOMICILE

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

CONDITION PARTICULIERE – COMMERCIALISATION

La Société de construction aura le droit d'utiliser jusqu'à la vente du dernier lot, tout appartement à usage de bureau de vente ou d'appartement témoin pour vendre ledit programme ou tout autre.

A cet effet, elle pourra apposer tout panneau publicitaire, enseigne lumineuse et faire tout fléchage.

Elle se réserve également le droit de placer toute bulle de vente sur le terrain et d'annexer provisoirement tout emplacement à usage de parking visiteurs.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de TARASCON, par les soins du notaire soussigné, et ce conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière ou inscrit au Livre Foncier.

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

Mention des présentes est consentie partout ou besoin sera.

DEPOT DE PIECES

Précision étant ici faite que demeureront annexés à un acte de dépôt de pièces reçu par Maître CHAMPEYRACHE, notaire soussigné, ce jour dès avant les présentes, les documents suivants relatifs à l'ensemble immobilier

- L'original d'un permis de construire délivré par la Mairie d'ARLES, en date du 03 octobre 2002, portant le numéro PC 13 004 02R0213, et les plans y annexés, concernant l'édification d'un ensemble immobilier comprenant quatre bâtiments devant comprendre 117 logements, à usage de cité universitaire, et pour lequel la surface hors œuvre brute est de 6015 m², et la surface hors œuvre nette est de 3977 m².

- L'original de l'attestation délivrée par la Mairie d'ARLES, en date du 18 Décembre 2002, précisant que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux des tiers ou administratifs dans les deux mois qui ont suivi sa délivrance

- L'original d'un permis de construire modificatif délivré par la Mairie d'ARLES, en date du 04 Avril 2003, portant le numéro PC 13 004 02R0213A, et les plans y annexés, concernant la modification d'une cité universitaire et réaménagement d'un bâtiment en immeuble de bureaux non accessible au public, comprenant quatre bâtiments devant comprendre 114 logements, à usage de logements étudiants, et pour lequel la surface hors œuvre brute est de 6011 m², et la surface hors œuvre nette est de 4022 m².

- L'original de l'attestation délivrée par la Mairie d'ARLES, en date du 15 Septembre 2003, précisant que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux des tiers ou administratifs dans les deux mois qui ont suivi sa délivrance

- L'original de l'arrêté délivré par la Mairie d'ARLES, en date du 27 Août

2003, précisant que le permis de construire numéro 13 004 02R0213, délivré en date du 03 Octobre 2002 à la société PRAGMA SAS et modifié en date du 04 Avril 2003 a été transféré au nom de la SCI LES CLYCLADES D'ARLES.

- L'original du procès verbal de constat d'affichage relativement au permis de construire délivre en date du 03 Octobre 2002 portant le numéro PC 13 004 02R0213, établis par Maître Eric MARRE, Huissier de justice à ARLES (13200), 21, rue Gambetta, en date du 07 Octobre 2002

- Les originaux des procès verbaux de constat d'affichage relativement au permis de construire modificatif délivré en date du 04 Avril 2003, portant le numéro PC 13 004 02R0213A, établis par Maître Eric MARRE, Huissier de Justice à ARLES (13200, 21, rue Gambetta, pour du 09 Avril 2003, du 09 Mai 2003 et du 12 Juin 2003, ainsi que les constats d'affichages concernant le transfert du permis en date des 11 et 16 Septembre 2003 et pour le dernier en date du 17 Octobre 2003

-L'original de déclaration d'ouverture de chantier délivrée en date du 28 Juillet 2003

- L'original de l'attestation stade de travaux, établie par le Cabinet d'architecture Max ROMANET, dont le siège social est à ARLES (13200), 70 Boulevard Georges Clémenceau, en date à ARLES, du cinq novembre deux mil trois, précisant que l'immeuble est au stade : FONDATIONS ACHEVEES pour les bâtiments A et B.

- La notice descriptive de l'ensemble immobilier établie en conformité de l'article 18 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1967,

- Une note de couverture délivrées par la SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMABTP, dont le siège social est à PARIS CEDEX 15 (75739), 114, Avenue Emile Zola, concernant la souscription d'une police dommages ouvrage et garantie constructeur non réalisateur, en date à MONTPELLIER du 25 Juillet 2003

Numéro de sociétaire : 375 652 U
Numéro de contrat : 7605 003

- Un plan de bornage ainsi qu'un plan de délimitation établi par Monsieu M GOURAUD, Géomètre expert à ARLES (13200), 9, rue Jaurès,

- Les plans suivants établis par le CABINET D'ARCHITECTE Robert CLAUDE et Max ROMANET, dont le siège est à ARLES (13200), 70,

Boulevard Georges Clemenceau, déposés lors de la demande de permis de construire, et de la demande de permis de construire modificatif, savoir :

Volet paysager
Plan topographique/plan de situation
Plan de masse
Plans rez-de-jardin, rez-de-chaussée, étage et toitures de chaque bâtiment
Plan façades/coupes
Plan aménagements de surface/espaces verts

Ainsi que :

Le plan des bâtiments et des stationnements
Les plans rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage BATIMENT A
Les plans rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage BATIMENT B
Etablis par le Cabinet : Vincent BALP, Géomètre expert à

Précision faite que les plans établis par le Cabinet de Monsieur BALP ci-dessus visés comprennent le repérage des lots privatifs par numérotation ainsi qu'un tableau de correspondance.

- L'original d'un acte sous seing privé concernant la garantie d'achèvement prévue à l'article R.261-21 du Code la Construction et de l'Habitation délivrée par la SOCIETE GENERALE dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE (92978), La Défense 3, Les Miroirs, Bâtiment D, en date du quatorze novembre deux mil trois, et concernant la totalité de l'ensemble immobilier LES CLYCLADES.

- Un document d'information concernant les Ventes en Etat Futur d'Achèvement qui seront régularisées conformément à l'article L.261.11 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans l'immeuble dénommé "LES CYCLADES" à édifier sur le territoire de la commune d'ARLES (Bouches du Rhône), dont la désignation et l'origine de propriété sont ci-dessus relatées.

- Une procuration en date à MONTPELLIER, du dix neuf novembre deux mil trois, donnée par la Société PRAGMA, gérante de la SCI LES CLYCLADES D'ARLES, à Monsieur Philippe GADELLE, Monsieur Cyrill MEYNADIER, et à tous clercs de l'étude de Maître Marc CHAMPEYRACHE, notaire associé à ALES (Gard), 9 Bis, Boulevard Louis Blanc

Avec faculté pour eux d'agir seul ou séparément l'un à défaut de l'autre.

A l'effet de signer tous actes de ventes et pièces concernant l'immeuble "LES CYCLADES" devant être édifié sur le territoire de la commune D'ARLES (Bouches du Rhône).

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent règlement de copropriété seront à la charge de la SCI LES CLYCLADES D'ARLES qui s'y oblige

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète du SCI LES CLYCLADES D'ARLES lui a été régulièrement justifiée, notamment par la production de ses statuts et d'un extrait K Bis de ladite Société.

DONT ACTE, établi sur CENT SOIXANTE QUATRE 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.

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages.....
- renvois.....
- mots nuls.....
- lignes nulles .....
- chiffres nuls.....
- lettres nulles.....
- blancs bâtonnés .....