

SG

696
Not.

L'AN DEUX MILLE DEUX,

Le vingt-quatre octobre

A MONTPELLIER, au siège de l'Office Notarial.

Pardevant Maître Laurent VIALLA, Notaire, associé de la société dénommée « Laurent VIALLA, Notaire associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial », à MONTPELLIER (Hérault) 21, rue Foch.

A reçu le présent acte authentique contenant état descriptif de division et règlement de copropriété.

A LA REQUÊTE DE

La société dénommée "LES TERRASSES D'APHRODITE", société civile immobilière au capital de cent soixante euros, dont le siège social est à MONTPELLIER 749 rue Centrayrargues, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER (2002 D 372) et portant le numéro SIREN 442 120 838,

Ladite société constituée selon ses statuts établis aux termes d'un acte sous signatures privées en date à MONTPELLIER du 24 Mai 2002, enregistrés à la recette de MONTPELLIER SUD le 24 Mai 2002 bordereau 129, numéro 24.

Représentée par Monsieur DALLI Larbi, gérant de société, demeurant à MONTPELLIER 749 rue de Centrayrargues,

Agissant en sa qualité de gérant statutaire de cette société, fonction à laquelle il a été nommé, pour une durée indéterminée, aux termes de l'article 22 des statuts.

Et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 22 Octobre

2002 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à un acte de dépôt reçu aux présentes minutes ce jour même.

Ladite société et son représentant ci-après indifféremment dénommés LE REQUERANT.

SOMMAIRE

- DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

- PREMIÈRE PARTIE :

- I - Désignation de l'assiette foncière
- II - Description de l'immeuble
- III - Permis de construire
- IV - Urbanisme
- V - Servitudes
- VI - Origine de propriété
- VII - Situation Hypothécaire

- DEUXIÈME PARTIE : Etat Descriptif de Division :

- I - Définition des parties communes
- II - Définition des parties privatives
- III - Désignation des lots et
Tableau récapitulatif

- TROISIÈME PARTIE : Règlement de copropriété :

- I - Conditions d'usage de l'immeuble
- II - Charges communes
- III - Mutations de propriété et de
jouissance constitution de droits réels.
- IV - Administration de l'immeuble
- V - Dispositions diverses.

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, de la Loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985 et du décret numéro 86-768 du 9 juin 1986 et de la loi numéro 94-624 du 21 juillet 1994, dans le but :

1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division du bâtiment soumis au présent règlement.

2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°/ De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires, tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.

4°/ D'organiser l'administration dudit bâtiment.

5°/ De préciser les conditions d'amélioration dudit bâtiment de leur reconstruction et de leur assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque dudit bâtiment, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la Loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant ledit bâtiment appartiendront à au moins deux personnes ou deux sociétés.

PREMIÈRE PARTIE

**DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - SERVITUDES ET URBANISME**

**SECTION I - DÉSIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le présent règlement de copropriété s'applique aux lots d'un ensemble immobilier sis à MONTPELLIER 924 avenue de Villeneuve d'Angoulême.

L'assiette foncière de cet ensemble immobilier est ainsi cadastré : section EO numéros :

- 220 pour un are soixante treize centiares,
- 221 pour six ares deux centiares.

Soit une contenance totale de sept ares soixante quinze centiares.

Ancien cadastre : section G n°991P.

Un plan cadastral de ces parcelles est demeuré ci-annexé.

A

SECTION II - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent règlement de copropriété comprendra après achèvement un seul bâtiment, élevé de trois étages sur entresol et rez-de-chaussée.

Ce bâtiment comportera :

- au rez-de-chaussée : trois parkings, deux garages, stationnement motos et containers
- entresol : un local commercial ou/et professionnel,
- au premier étage : trois appartements,
- au deuxième étage : trois appartements,
- au troisième étage : un appartement.

Avec huit parkings (dont deux au niveau entresol) et quatre garages extérieurs.

Sont demeurés annexés aux présentes les plans établis par CONTROL HABITAT, 26 rue de la Cavalerie 34000 MONTPELLIER, figurant les lots de copropriété et le tableau des millièmes.

A

SECTION III - PERMIS DE CONSTRUIRE

En vue de l'édification de l'immeuble sus-désigné, le requérant déclare avoir déposé et obtenu un permis de construire délivré par la Mairie de MONTPELLIER le 13 Mars 2002 sous le numéro PC 34 172 01V0450 pour 7 logements, d'une S.H.O. Brute de 1.181 m² et S.H.O. nette de 737 m² - Destination : habitation, commerce,

Suivi d'un arrêté modificatif délivré le 14 Avril 2002 sous le numéro PC 34 172 01V0450 A (rectificatif participation et taxes).

Le Requérant déclare que ces permis et modificatif sont aujourd'hui définitifs, aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral ne lui ayant été notifié dans les formes et délais prévus par les articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme, et par l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 26 Octobre 2001.

Ces permis de construire et modificatif, ainsi qu'une lettre de la Mairie en date du 23 Octobre 2002 attestant de l'absence de recours administratif (gracieux ou contentieux) sont demeurés annexés à un acte de dépôt de pièces reçu ce jour même par le Notaire soussigné.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à l'amiante :

Le Requérant déclare que l'ensemble immobilier projeté étant édifié après le 1^{er} juillet 1997, il n'entre pas dans le champs d'application du décret numéro 96-97 du 7 février 1996.

Il ajoute qu'aucun des éléments utilisés ne comprend d'amiante.

SECTION IV - URBANISME

Il résulte d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la Mairie de MONTPELLIER, le 26 Septembre 2002 demeurée annexée à un acte de dépôt de pièces reçu ce jour même par le Notaire soussigné,

Que l'immeuble dont s'agit est intéressé par les dispositions suivantes :

Parcelle EO 220

"Parcelle située dans la zone "tUB1f" du Plan d'occupation des sols de la ville de MONTPELLIER approuvé par délibération du 22 Octobre 1998.

"Parcelle comprise dans le secteur "f" de la servitude de hauteur du Peyrou. La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres hors tout sous réserve de dispositions particulières édictées par l'article 10 du règlement de la zone du plan d'occupation des sols dans laquelle cette parcelle est située).

"Ce terrain n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.

"Parcelle située dans un périmètre de protection de centres d'émission et de réception relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques. (Interdiction d'utiliser des appareils ou de créer des obstacles susceptibles de perturber le fonctionnement du centre).

"Parcelle comprise dans le périmètre où s'applique le droit de préemption urbain, renforcé (approuvé par le Conseil municipal le 22 Octobre 1998). Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de MONTPELLIER. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

"SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

"Parcelle comprise dans le périmètre répondant au 3^e alinéa de l'article 35-III de la loi "eau", zone où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (3^e alinéa de l'article 35-III de la loi sur l'eau).

"Cette parcelle n'est pas grevée d'une servitude d'alignement ou d'opération de voirie pour élargissement de la route ou des routes en bordure de laquelle (ou desquelles) elle se situe.

"Si un quelconque immeuble bâti est édifié sur cette parcelle, il ne fait à ce jour l'objet d'aucun arrêté de péril.

"Lutte contre les termites et autres xylophages (Loi 99-471 du 8 Juin 1999).

"Par arrêté n°2001-01-2423 en date du 20 juin 2001 M. le Préfet de la région Languedoc-Roussillon Préfet de l'Hérault a classé la totalité du territoire du Département de l'Hérault comme une zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme. Cette loi précise que c'est au propriétaire vendeur de faire établir un diagnostic par une entreprise qualifiée.

"Lutte contre le saturnisme.

"Par arrêté n°2002-01-2486 du 27 mai 2002 Mr le Préfet de la région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault a classé zone à risque d'exposition au plomb l'ensemble du département de l'Hérault.

"Cet arrêté concerne les immeubles affectés en tout ou partie à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} janvier 1948 et prend effet à compter du 1^{er} Septembre 2002.

"Il précise notamment qu'un état des risques d'accessibilité au plomb, dressé par un contrôleur technique agréé, doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constant la vente de ce type d'immeuble.

Parcelle EO 221

Mêmes clauses que ci-dessus, et, en outre :

"Parcelle grevée d'une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

SECTION V - SERVITUDES

Le Requérant déclare qu'aux termes d'un acte de vente reçu par Maître CORNIER, Notaire à MONTPELLIER, le 30 décembre 1935, ci-après relaté, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

" Il (l'Acquéreur) jouira des servitudes actives, supportera celle passives, apparentes ou non apparentes s'il en existe, et notamment de la servitude de passage pour eau et égout, pratiquée sur un chemin de trois mètres de largeur à l'est de la parcelle vendue indiqué sur le plan par une teinte jaune.

Le Requérant déclare que par suite de l'échange avec la Commune de MONTPELLIER ci-après relaté, l'immeuble objet des présentes n'est plus concerné par cette servitude.

Le Requérant déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude que celles qui peuvent résulter des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de la loi, lesquelles viennent d'être rappelées.

SECTION VI - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble objet des présentes appartient au Requérant par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

1/ Monsieur SEVEYRAT Roger Julien, retraité, demeurant à SAINT MAURICE (Val de Marne) les Jardins d'Arcadie, 1 avenue Chemin de Presles,

Né à LA VERNAREDE (Gard) le 20 Novembre 1911.

2/ Madame SEVEYRAT Line Élise, retraitée, épouse de Monsieur RIVIERE Claude Joseph Marie, demeurant à MELUN (Seine et Marne) 22 avenue de Meaux,

Née à NIMES le 23 décembre 1941,

Mariée sans contrat à MONTPELLIER le 17 Août 1967.

3/ Madame SEVEYRAT Gisèle Lucile, sans profession, épouse de Monsieur LOUDES Jean-Jack, demeurant à LA

VARENNE SAINT HILAIRE (Val de Marne) 19 et 21 avenue Charles Péguy,

Née à NIMES le 1^{er} Mars 1944,

Mariée sans contrat à MONTPELLIER le 5 Février 1966.

4/ Monsieur SEVEYRAT Jean Roger, consultant, époux de Madame COSSON Caroline Sophie Hélène, demeurant à PARIS (75005) 88 Boulevard de Port Royal,

Né à GIGEAN le 26 décembre 1947.

Mariée sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître PLUVINAGE, Notaire à PARIS le 31 mai 1997.

5/ Mademoiselle SEVEYRAT Hélène Claire, décoratrice, célibataire majeure, demeurant à MONTREUIL (Seine Saint Denis) 17 rue Buffon,

Née à MONTPELLIER le 25 Mars 1956.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PERREIN, Notaire associé à MONTPELLIER, le 8 Juillet 2002.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé et quittancé à l'acte. Ce prix a été payé en partie au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE COURTOIS, garanti par un privilège de prêteur de deniers actuellement en cours d'inscription.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire.

Les vendeurs ont déclaré, en outre, que l'immeuble vendu était libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur.

Cet acte est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

A – En ce qui concerne la parcelle cadastrée EO n° 220

Ledit immeuble dépendait de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre les époux SEVEYRAT/PEBEYRE pour l'avoir acquis à titre d'échange de la COMMUNE de MONTPELLIER, aux termes d'un acte administratif en date du 20 Novembre 1980, publié le 22 Mai 1981, volume 224 numéro 240.

Ledit acte a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

B – En ce qui concerne la parcelle cadastrée EO n° 221

Ledit immeuble dépendait de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre les époux SEVEYRAT/PEBEYRE pour l'avoir acquis de :

- Monsieur ESCOURROU Jacques, industriel, demeurant à MAZAMET (Tarn) 41 avenue Maréchal Foch, et Madame ORLIAC Julie Jeanne Germaine, sans profession, son épouse qu'il assistait, Nés : le mari à ALET (Aude) le 15 Mai 1891, et l'épouse à SAINT MARTIN DE LONDRES le 4 Octobre 1891.

- Madame ESCOURROU Julie Marguerite, retraitée, veuve de Monsieur Marie Léon Jean, demeurant à LIMOUX (Aude) villa Anne-Marie, quartier Saint Antoine,

Née à LAROQUE (Ariège) le 12 Septembre 1885.

- Monsieur ESCOURROU Étienne Pierre, employé, et Madame MOLLE Joséphine Erenie Victorine, sans profession, son épouse, demeurant à TOULOUSE, 165 route de Paris,

Nés : le mari à ALET le 13 Septembre 1894, l'épouse à BELVEZE le 5 Mars 1896.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CORMOULS, Notaire à MAZAMET, le 22 Mai 1950, transcrit le 23 Juin 1950, volume 1497 numéro 221.

Moyennant un prix payé partie comptant et quittancé à l'acte, partie en trois échéances, et au plus tard le 30 octobre 1951.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré que le bien vendu était libre de toute cause et inscription de privilège et hypothèque.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Décès de Mme SEVEYRAT née PEBEYRE

Madame PEBEYRE Lucile Marie Louise, en son vivant retraitée, demeurant à MONTPELLIER 924 avenue Villeneuve d'Angoulême, épouse de Monsieur SEYVERAT Roger Lucien, née à MONTDARDIER (Gard) le 19 Mars 1915, est décédée à MONTPELLIER le 17 mars 1985, laissant pour lui succéder :

1 - son époux survivant, Monsieur SEVEYRAT Roger Lucien, susnommé,

Commun en biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de NIMES le 22 Août 1940,

Usufruitier légal du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code civil.

2 - Et comme héritiers ayant droit à une réserve légale dans sa succession :

Madame SEVEYRAT épouse RIVIERE,
Madame SEVEYRAT épouse LOUDES,
Monsieur SEVEYRAT Jean,
Mademoiselle SEVEYRAT Hélène,
Susnommés et qualifiés.

Ses quatre enfants issus de son mariage avec son conjoint survivant, habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour la totalité ou chacun séparément pour le quart, sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé aux présentes minutes le 28 mars 1985.

Une attestation de propriété a été dressée en suite de ce décès suivant acte reçu aux présentes minutes le 27 Avril 1992, publiée les 21 Mai et 15 Octobre 1992, volume 5872, suivie d'une attestation rectificative établie aux présentes minutes le 12 Octobre 1992, publiée le 15 Octobre 1992, volume 92P numéro 11822.

Ledit immeuble a été attribué à concurrence de l'usufruit viager à Monsieur SEVEYRAT Roger aux termes d'un acte de partage reçu aux présentes minutes, le 30 Juillet et 24 Août 1992, publié les 9 Octobre et 11 Décembre 1992, volume 92P numéro 11498.

SECTION VII - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le Requéranr déclare que l'immeuble objet des présentes est libre de toute inscription de sûreté réelle, à l'exception d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque complémentaire prise au profit de la BANQUE COURTOIS en cours d'inscription au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER,

Et qu'aux termes de l'acte de cautionnement par la BANQUE COURTOIS (contenant garantie d'achèvement) le requérant a consenti une promesse d'affectation hypothécaire dudit immeuble, à première demande de ladite banque.

DEUXIÈME PARTIE

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE I

DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

SECTION I – DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

A - Définition

Les parties communes appartiennent indivisément à tous les copropriétaires (dans les proportions indiquées au présent état descriptif de division) et sont affectées à l'usage ou à l'utilité de ceux-ci, aux termes du présent règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division.

Elles comprennent notamment :

- . Les droits fonciers ainsi que les servitudes générales ou particulières profitant ou grevant ledit immeuble, tels que ces droits et servitudes ont été définis audits actes, pour autant qu'ils ne bénéficient pas à un autre lot ou groupe de lots.
- . Les murs séparatifs de propriété en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- . Les fondations soutènement, gros œuvre du bâtiment, et les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité tant qu'ils ne dépendent pas d'un autre bâtiment.
- . Les branchements d'égout, canalisations d'égout, regards, siphons de sol, etc..., communs à l'immeuble avant leur raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées à la Ville.
- . Les appareils (compteurs centraux, transformateurs) et les branchements sur les conduites principales de la ville, les canalisations d'eau et d'électricité communes à l'immeuble et en général, tous les appareils, canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à l'immeuble ainsi que leur emplacement (mais non pas, bien entendu, les appareils et parties de canalisations, conduits et tuyaux affectés, à l'intérieur de chaque local, à l'usage exclusif et particulier de celui-ci, non plus que les appareils et parties de canalisations affectés particulièrement à un ou plusieurs groupes de copropriétaires ou à un bâtiment).
- . Les locaux, placards ou emplacements techniques des services généraux et des compteurs généraux indispensables à l'ensemble des copropriétaires.
- . Les entrées situées aux rez-de-chaussée du bâtiment, les différentes portes, leurs accessoires et systèmes d'ouvertures, les revêtements du sol, des murs et du plafond y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée.
- . Les escaliers, liaison premier étage/troisième étage (cages, marches, contremarches et paliers).
- . Les dégagements des escaliers, de l'ascenseur et des emplacements à voitures couverts.
- . "L'emplacement technique" du compteur général d'eau froide de l'immeuble.
- . L'ascenseur et les locaux machinerie s'il y a, cabine, cage, poulies, agrès, treuils, systèmes de freinage, de guidage, contrepoids comptage ou sous-comptages électriques, machinerie et en général, tous ce qui concourt au fonctionnement de celui-ci y compris les dispositifs de secours et les postes d'alarmes.
- . Les sas d'accès à l'ascenseur et aux escaliers s'il y a.

- . Le local "stockage" ordures.
- . Les poubelles ou containers et le matériel de sorties des poubelles ou containers, si toutefois il existe.
- . Le ou les escaliers de secours, s'il y a.
- . La rampe d'accès aux parkings en rez-de-chaussée.
- . Les aires de dégagement et circulation des parkings.

La présente désignation est purement énonciative et non limitative.

B - Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

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

SECTION II - DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

A - Définition

Les locaux, volumes et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels que notamment :

- . Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons,
- . Les plafonds ou les faux plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes).
- . Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives.
- . Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- . Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets roulants ou stores intérieurs, coffres, accessoires, etc..., et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- . Les revêtements superficiels des terrasses, balcons et loggias (s'il existe des revêtements superficiels) affectés à l'usage exclusif d'un propriétaire à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe (si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe, ne fait pas office d'étanchéité) et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont parties communes.
- . Les systèmes et matériels de production et de chauffage électrique et de distribution d'eau chaude spécifiques à chaque logement.
- . Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires particuliers à un seul et même local privatif.
- . Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires, les salles de bains, salles d'eau et water-closets.
- . Les installations de cuisines, éviers, etc..., et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.

- . Les appareils de climatisation et les bouches d'aération de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) situées à l'intérieur des locaux privatifs spécifiques à chaque logement, à l'exclusion des gaines, conduits et extracteurs qui sont parties communes.
- . Les placards avec leurs portes.
- . Les portes des boxes.
- . Les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision.
- . La serrurerie, la robinetterie, etc...
- . Les "vidéophones" (postes intérieurs) s'il en existe jusqu'à et y compris leurs branchements particuliers sur le système général.
- . L'aménagement et la décoration intérieure.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs, la présente désignation n'est qu'énonciative et non limitative.

B - Particularités

A - Les cloisons ou clôtures séparatrices de deux locaux ou emplacements fermant deux lots contigus appartenant à des propriétaires différents appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

B - Les cloisons qui séparent les locaux des parties communes, ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

CHAPITRE II – DÉSIGNATION DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ

L'immeuble objet des présentes, est divisé en vingt cinq (25) lots.

A - COMPOSITION DES LOTS

Il est précisé que les numéros de lots se réfèrent uniquement à ceux portés sur les plans ci-annexés, à l'exception de toute autre numérotation (tant sur les lieux que dans les documents commerciaux ou préalables aux ventes)

Les lots sont ainsi composés :

REZ-DE-CHAUSSEE

Lot numéro UN (1)

Un parking situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, tel qu'il figure au plan sous le numéro 1.

Avec les trente deux/ dix millièmes (32/10.000èmes) des parties communes.

Ledit lot aura la jouissance exclusive et privative avec les lots 2 et 3 des parties communes se situant juste devant son emplacement et telles que délimitées en jaune et vert sur le plan ci-annexé.

Lot numéro DEUX (2)

Un parking situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, tel qu'il figure au plan sous le numéro 2.

Avec les trente deux/ dix millièmes (32/10.000èmes) des parties communes.

Ledit lot aura la jouissance exclusive et privative avec les lots 1 et 3 des parties communes se situant juste devant son emplacement et telles que délimitées en jaune et vert sur le plan ci-annexé.

Lot numéro TROIS (3)

Un parking situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, tel qu'il figure au plan sous le numéro 3.

Avec les vingt sept / dix millièmes (27/10.000èmes) des parties communes.

Ledit lot aura la jouissance exclusive et privative avec les lots 1 et 2 des parties communes se situant juste devant l'emplacement des lots 1 et 2 ci-dessus délimitées en jaune et vert sur le plan.

Lot numéro QUATRE (4)

Un garage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, tel qu'il figure au plan sous le numéro 4.

Avec les cinquante / dix millièmes (50/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro CINQ (5)

Un garage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, tel qu'il figure au plan sous le numéro 5.

Avec les cinquante / dix millièmes (50/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro SIX (6)

Un garage extérieur mitoyen, tel qu'il figure au plan sous le numéro 6.

Avec les quarante six / dix millièmes (46/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro SEPT (7)

Un garage extérieur mitoyen, tel qu'il figure au plan sous le numéro 7.

Avec les quarante six / dix millièmes (46/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro HUIT (8)

Un garage extérieur mitoyen, tel qu'il figure au plan sous le numéro 8.

Avec les quarante six / dix millièmes (46/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro NEUF (9)

Un garage extérieur mitoyen, tel qu'il figure au plan sous le numéro 9.

Avec les quarante six / dix millièmes (46/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro DIX (10)

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 10.

Avec les vingt huit / dix millièmes (28/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro ONZE (11)

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 11.

Avec les quarante et un / dix millièmes (41/10.000èmes) des parties communes.

ENTRE-SOL**Lot numéro DOUZE (12)**

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 12.
Avec les vingt huit / dix millièmes (28/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro TREIZE (13)

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 13.
Avec les vingt huit / dix millièmes (28/10.000èmes) des parties communes.

REZ-DE-CHAUSSEE**Lot numéro QUATORZE (14)**

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 14.
Avec les vingt trois / dix millièmes (23/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro QUINZE (15)

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 15.
Avec les vingt trois / dix millièmes (23/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro SEIZE (16)

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 16.
Avec les vingt trois / dix millièmes (23/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro DIX SEPT (17)

Un parking extérieur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 17.
Avec les vingt trois / dix millièmes (23/10.000èmes) des parties communes.

ENTRESOL**Lot numéro DIX HUIT (18)**

A l'entresol, un local commercial ou/et professionnel, comprenant : un hall, un accueil, six bureaux et deux W.C., avec un accès intérieur direct aux lots numéros 1 et 2 (qui lors de la livraison au premier acquéreur sera clos), tel qu'il figure au plan sous le numéro 18.

Les mille cent trente deux / dix millièmes (1132/10.000èmes) des parties communes.

Ledit lot aura la jouissance exclusive et privative des parties communes se situant devant, telle que figurant en hachurés rouges sur le plan demeuré ci-annexé.

PREMIER ÉTAGE**Lot numéro DIX NEUF (19)**

Au premier étage, un appartement de type T3 avec terrasse, deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 19.

Les neuf cent deux / dix millièmes (902/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro VINGT (20)

Au premier étage, un appartement de type T3 avec terrasse, première porte à gauche en sortant de l'ascenseur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 20.

Les huit cent soixante dix / dix millièmes (870/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro VINGT ET UN (21)

Au premier étage, un appartement de type T4 avec loggia, première porte à droite en sortant de l'ascenseur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 21.

Les mille deux cent quarante cinq / dix millièmes (1245/10.000èmes) des parties communes.

DEUXIEME ÉTAGE**Lot numéro VINGT DEUX (22)**

Au deuxième étage, un appartement de type T4 duplex avec escalier privatif intérieur et terrasse, deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, tel qu'il figure au plan des deuxième et troisième étages sous le numéro 22.

Les mille deux cent quarante sept / dix millièmes (1247/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro VINGT TROIS (23)

Au deuxième étage, un appartement de type T3 avec terrasse, première porte à gauche en sortant de l'ascenseur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 23.

Les neuf cent soixante quinze / dix millièmes (975/10.000èmes) des parties communes.

Lot numéro VINGT QUATRE (24)

Au deuxième étage, un appartement de type T4 avec loggia, première porte à droite en sortant de l'ascenseur, tel qu'il figure au plan sous le numéro 24.

Les mille deux cent quatre vingt dix sept / dix millièmes (1297/10.000èmes) des parties communes.

TROISIEME ÉTAGE**Lot numéro VINGT CINQ (25)**

Au troisième étage, un appartement de type T4 avec terrasse, loggia et balcon, tel qu'il figure au plan sous le numéro 25.

Les mille sept cent quarante / dix millièmes (1740/10.000èmes) des parties communes.

B - TABLEAU RÉCAPITULATIF

Conformément à l'article 71.A.2 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, (sous l'article 2203 du Code Civil) il est établi le présent tableau récapitulatif en six colonnes.

LOT	BÂTIMENT	ESCALIER	ÉTAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES
1	Unique	Unique	RDC	Parking	32/10000°
2	Unique	Unique	RDC	Parking	32/10000°
3	Unique	Unique	RDC	Parking	27/10000°
4	Unique	Unique	RDC	Garage	50/10000°
5	Unique	Unique	RDC	Garage	50/10000°
6	---	---	RDC	Garage	46/10000°
7	---	---	RDC	Garage	46/10000°
8	---	---	RDC	Garage	46/10000°
9	---	---	RDC	Garage	46/10000°
10	---	---	RDC	Parking	28/10000°
11	---	---	RDC	Parking	41/10000°
12	---	---	Entresol	Parking	28/10000°
13	---	---	Entresol	Parking	28/10000°
14	---	---	RDC	Parking	23/10000°
15	---	---	RDC	Parking	23/10000°
16	---	---	RDC	Parking	23/10000°
17	---	---	RDC	Parking	23/10000°
18	Unique	Unique	Entresol	Local commercial ou professionnel	1132/10000°
19	Unique	Unique	1°	Appartement	902/10000°
20	Unique	Unique	1°	Appartement	870/10000°
21	Unique	Unique	1°	Appartement	1245/10000°
22	Unique	Unique	2°	Appartement	1247/10000°
23	Unique	Unique	2°	Appartement	975/10000°
24	Unique	Unique	2°	Appartement	1297/10000°
25	Unique	Unique	3°	Appartement	1740/10000°
Total.....					10000/10000°

TROISIÈME PARTIE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Il est précisé que les deux premiers numéros de chaque article font respectivement référence au titre et au chapitre dont il dépend.

TITRE I

=====

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

=====

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 11.1 : Le bâtiment édifié dans l'immeuble soumis au présent règlement de copropriété est destiné à l'usage d'habitation et de profession libérale, à l'exception du lot 18 destiné à l'usage commercial ou/et de profession libérale.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes

Article 12.1 : Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être formulées ci-après.

Article 12.2 : D'une façon générale chaque copropriétaire devra veiller à la sécurité, la salubrité et la solidité de l'immeuble, ainsi qu'au respect des dispositions législatives et réglementaires. Le présent règlement ne préjugeant pas de ces règles.

Article 12.3 : Chaque copropriétaire sera directement et seul responsable vis-à-vis des services administratifs de l'utilisation de ses locaux et de l'obtention des autorisations qui se révéleraient nécessaires.

Article 12.4 : L'entrée des personnes et des véhicules pourra donner lieu à un contrôle.

Occupation

Article 12.5 : Les appartements ne pourront qu'être occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

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

- Les emplacements de parking ne pourront être utilisés que pour le stationnement de véhicules à l'exclusion de tous travaux mécaniques sur lesdits véhicules (vidange,...), sauf ce qui est dit au Chapitre IV « Conditions particulières » ci-après.

Locations

Article 12.6 : Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du

présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

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

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

Article 12.7 : Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le Syndic par lettre recommandée.

Article 12.8 : La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais les locations en meublé, par appartements entiers, sont autorisées.

Harmonie de l'immeuble – boîtes aux lettres

Article 12.9 : Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, loggias, terrasses, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, devront être tenus en bon état aux frais de chacun des copropriétaires et ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

D'autre part, il est interdit aux copropriétaires et occupants de clore les terrasses, balcons et loggias par quelques matériaux que ce soit.

Selon l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans les parties communes un nombre de boîte aux lettres égal à celui des lots (plus une pour le syndic), d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée sans autorisation de l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chaque copropriétaire.

Utilisation des fenêtres et balcons

Article 12.10 : Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons.

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

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

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

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge de leur nettoyage, entretien, réparation et réfection.

Bruits

Article 12.11 : Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait.

L'usage des appareils de radio, télévision, des chaînes hi-fi, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la

condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

Animaux

Article 12.12 : Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire.

En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes.

Antennes

Article 12.13 : Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement de chaque lot devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée (y compris pour la réception des émissions des satellites).

Enseignes - plaques

Article 12.14 : Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le Syndic qui fixera l'emplacement où elle pourra être apposée.

L'apposition provisoire d'écriteaux pour la mise en vente ou en location d'un lot pourra être autorisée par le Syndic.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des boutiques pourront placer des enseignes au droit de celles-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble, ni nuire à l'harmonie générale de l'immeuble. Leur emplacement et dimensions seront déterminées par délibération prise, en assemblée générale, dans les conditions de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le tout sous réserve de règles publiques ou spécifiques à la profession du demandeur, dont celui-ci fera son affaire personnelle.

Réparations et entretien (accès des ouvriers)

Article 12.15 : Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au Syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive de balcons, terrasses et loggias devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront responsables de tous dommages (fissures, fuites, etc...) provoqués directement ou indirectement par leur fait ou celui des locataires ou occupants. En cas de

carence ou d'urgence, le syndic pourra procéder audits travaux de son propre chef. Seuls les travaux résultant de la vétusté normale des matériaux seront à la charge du syndicat des copropriétaires.

Libre accès

Article 12.16 : En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Article 12.17 : Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de water-closets devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts. Il devra en outre rembourser au syndicat la dépense d'eau supplémentaire, résultant de la fuite, telle qu'évaluée par le syndic.

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

Chauffage

Article 12.18 : Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble. Toutefois l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Ramonage

Article 12.19 : Les conduits de fumée ou de ventilation mécanique contrôlée (VMC) et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

A cet effet le syndicat souscritra tous contrats d'entretien nécessaires.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par tout incendie dans les conduits, qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse tous les travaux de réparation et de reconstruction devront être fait sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Modifications

Article 12.20 : Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure des parties privatives lui appartenant et de façon générale, aménager les locaux compris dans son lot sous réserve des dispositions ci-après stipulées mais il devra en aviser le Syndic, qui pourra exiger que ces travaux soient exécutés sous la surveillance d'un homme de l'art.

Toutefois, il est expressément observé que les allèges pleines des balcons et loggias et celles situées sous les fenêtres ne pourront en aucun cas être percées.

Article 12.21 : * Chaque copropriétaire pourra notamment :
1° - Créer des éléments d'équipement tels que des installations sanitaires, des équipements de téléphone, télécopie et autres moyens de télécommunications, des installations de chauffage, etc.

Modifier ceux qui existeront ou les supprimer.

Aux fins ci-dessus, il pourra procéder à tous branchements et raccordements sur les câbles, conduites ou canalisations.

2° - Supprimer ou créer des cloisons intérieures et des murs non porteurs, dès lors qu'il sera propriétaire des locaux situés de part et d'autre de ces ouvrages.

Sous la même condition et sous réserve qu'il ne s'agisse pas de choses communes telles que définies ci-dessus, supprimer ou créer des planchers ou plafonds, des escaliers, escalators, monte-charge et d'une manière générale, tous moyens de communiquer entre niveaux différents situés au-dessus l'un de l'autre et lui appartenant.

3° - pratiquer des ouvertures dans les murs, cloisons ou planchers constituant des parties privatives ou des parties communes, afin de mettre en communication des locaux situés de part et d'autre ou des locaux superposés ou de créer de nouvelles communications avec les parties communes, le tout dans le respect des conditions du présent article.

Les travaux de percement de cloisons, planchers ou plafonds mitoyens ne requerront l'accord que des seuls copropriétaires intéressés, c'est-à-dire des propriétaires desdits éléments, sous réserve simplement d'en avertir préalablement le Syndic et le Conseil Syndical, pour approbation des mesures à prendre en raison des répercussions que ces travaux sont susceptibles d'avoir sur la solidité des constructions, le tout conformément à ce qui est dit ci-dessus au présent article, pour les travaux affectant les parties privatives. Le Syndic ou l'Assemblée des copropriétaires pourront interdire les travaux projetés si ceux-ci peuvent compromettre la sécurité ou la solidité des constructions.

4° - Isolation phonique et thermique

Les copropriétaires ou occupants souhaitant remplacer la moquette par du parquet ou du carrelage, modifier les revêtements muraux ou les vitrages faisant office d'isolation thermique devront au préalable obtenir l'accord du Syndic qui requerra, s'il y a lieu, l'avis d'un architecte ou d'un autre technicien, et pourra prendre toutes mesures utiles et même interdire les transformations si celles-ci sont susceptibles de compromettre l'isolation phonique ou thermique de l'immeuble.

* Tous travaux qui, bien que relatifs aux parties privatives, affecteraient les parties communes, devront être soumis à l'approbation des copropriétaires.

Il est précisé que les installations nouvelles et améliorations encore que leur réalisation ait pu être autorisée dans les parties communes seront la propriété du ou des copropriétaires qui auront été autorisés à les effectuer à leurs frais.

Le Syndic sera chargé de veiller au respect des dispositions ci-dessus. Il pourra au besoin enjoindre aux copropriétaires intéressés de renforcer l'insonorisation de leurs locaux.

Article 12.22 : Les travaux visés à l'article 12.20 sont soumis aux dispositions communes ci-après :

A) L'exécution de tous travaux reste soumise à la condition de l'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur (et, éventuellement, du permis de construire) dont les stipulations ci-dessus ne préjugent pas.

Les travaux d'aménagement ne devront pas être susceptibles de porter préjudice aux possibilités normales d'utilisation et d'occupation des autres locaux de l'immeuble.

Les copropriétaires, maîtres de l'ouvrage, devront en outre respecter toutes les règles techniques et règlement de sécurité ou de police applicables.

B) Les travaux devront être effectués dans les conditions normales, compte tenu des impératifs techniques, de façon à réduire autant que faire ce pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres propriétaires.

C) Les propriétaires, maîtres de l'ouvrage, seront responsables à l'égard des copropriétaires ou des tiers de tous affaissements dégradations ou autres conséquences qui se produiraient du fait des travaux, directement ou indirectement.

Le Syndic pourra exiger que les travaux envisagés fassent l'objet d'une assurance, à la justification de laquelle il pourra soumettre l'autorisation de leur exécution.

D) Dans tous les cas où le Syndic imposera la surveillance de l'architecte de la copropriété ou d'autres techniciens, leurs honoraires seront à la charge de l'intéressé.

Il en sera de même des primes des contrats d'assurance dont il est question ci-dessus.

E) Pour les travaux susceptibles d'avoir une répercussion sur la solidité des constructions, ou encore sur le bon fonctionnement des éléments d'équipement commun, le Syndic concerné pourra demander l'établissement d'un rapport préalable par un expert qualifié en la matière, agréé auprès des Tribunaux, indépendamment du contrôle de l'architecte et autres techniciens de la copropriété, dont les frais seront à la charge de l'intéressé.

F) D'une façon générale, lorsque l'autorisation sera demandée par un copropriétaire d'effectuer des travaux à ses frais, les honoraires des différentes personnes, dont le Syndic concerné aura demandé l'intervention à cette occasion, seront à la charge de l'intéressé.

Dans le cas où le Syndic serait bénévole et s'il était lui-même le copropriétaire concerné, ou son représentant, ou son employé, les autorisations et décisions requises dans le présent article ne seraient pas alors prises par lui-même mais par l'Assemblée des copropriétaires et les informations devraient en conséquence être fournies à ladite Assemblée.

Surcharge des planchers

Article 12.23 : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilité

Article 12.24 : Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Carence d'un copropriétaire

Article 12.25 : Le syndic, sur autorisation de l'assemblée générale, pourra remédier à la carence d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives participant à l'harmonie de l'immeuble, ou, d'une façon générale pour celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences sur les parties communes ou les biens des autres copropriétaires.

Les travaux ne pourront être entrepris qu'après mise en demeure du copropriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet pendant deux mois.

Ces travaux seront exécutés aux frais du copropriétaires défaillant.

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 13.1 : Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article précédent.

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

Article 13.2 : Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers, escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

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

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

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

Aucun copropriétaire ne pourra stationner de véhicule sur les aires de circulation n'y effectuer des travaux de mécaniques.

Il est également interdit d'obstruer les arrivées des conduits de ventilation situés dans les emplacements de parking couverts.

Raccordement et branchement sur les parties communes

Article 13.3 : Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le Syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Article 13.4 : L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 13.5 : Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres suggestions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Dégradations causées aux parties communes

Article 13.6 : Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences

dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE IV - CONDITIONS PARTICULIÈRES

14.1 - Les lots situés au rez-de-chaussée de l'immeuble à usage de parkings et garages pourront servir au remisage de documents, archives et papiers.

14.2 - Les parkings situés au rez-de-chaussée de l'immeuble (lots 1, 2 et 3) pourront être fermés aux frais des propriétaires et devenir en conséquence des garages, avec l'accord des propriétaires des lots mitoyens.

Pour le cas où les lots 1, 2 et 3 de l'état descriptif de division constituant les parkings appartiendraient à un seul et même propriétaire, ce dernier pourra édifier un mur tel que figurant en rouge sur le plan ci-annexé à ses frais exclusifs dès lors qu'il aura obtenu au préalable toutes les autorisations nécessaires (tant auprès du syndicat des copropriétaires que de toutes administrations) à la création également à ses frais, d'une ouverture permettant le passage direct entre les parkings numéros 2 et 3.

En pareil cas, le propriétaire desdits lots 1, 2 et 3 pourra régler comme bon lui semble l'accès au rez-de-chaussée, y compris par une fermeture permanente de la porte donnant sur la rampe d'accès. Étant ici rappelé :

- que dépendent des parties communes : les fondations soutènement, gros œuvre du bâtiment, et les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité tant qu'ils ne dépendent pas d'un autre bâtiment,

- les dispositions des articles 36-1, alinéa 2 et 12-21.3° des présentes.

14.3 - Le propriétaire du lot 18 (entresol) pourra exercer tous commerces, sauf nuisances et dans le respect du règlement de copropriété.

Il est précisé qu'en cas de création d'un bar ou d'un restaurant, l'accord de l'ensemble des copropriétaires devra être obtenu.

14.4 - Les copropriétaires devront supporter le passage des canalisations, des colonnes montantes d'eau et d'évacuation, des gaines techniques et câble de télévision dans leur lot, et devront laisser l'accès pour leur entretien et réparation.

14.5 - Les travaux affectant les parties communes devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

14.6 - La création de portes palières est autorisée en cas de subdivision de lots. Elles devront être identiques à celles existantes.

En cas de subdivision de lots, les copropriétaires devront assurer une isolation phonique entre les lots issus de la division.

14.7 - En cas de contradiction, les présentes conditions particulières prévaudront sur les conditions générales ci-après.

Les comparants déclarent que le présent règlement de copropriété est établi dans un cadre général. En conséquence, les paragraphes se rapportant à des éléments, prestations ou services non fournis à ce jour, sont provisoirement sans objet, jusqu'à ce que la copropriété en décide l'installation.

TITRE II
 =====
CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
 =====
ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES
 =====

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

CHAPITRE I - CHARGES GÉNÉRALES

Définition

Article 21.1 : Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du présent règlement, c'est-à-dire :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat et du Conseil Syndical, les honoraires du Syndic et de l'architecte de l'Immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales.
- Les primes d'assurances souscrites par le Syndicat ;
- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, et la sécurité de l'ensemble immobilier (sauf cependant, les menues réparations de ces gros murs à l'intérieur des locaux), aux piliers, à la toiture, à la charpente, aux têtes de cheminées, aux canalisations communes d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement communs, des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot) et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.
- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives
- Les frais de ravalement des façades qui comprennent, dans le cadre d'une opération générale, les frais de nettoyage ou de réparation des fenêtres, persiennes, balustrades et garde-corps bien que ces choses soient des parties privatives.
- Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement et même de reconstruction du gros œuvre ou de tout autre partie ou installations communes (locaux, escaliers, canalisations et conduits divers).
- Les salaires du concierge, avec leurs annexes et avantage en nature, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service, charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes, les cotisations fiscales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
- Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide (en l'absence de compteur divisionnaire) et d'électricité pour les

besoins des parties communes et à la location et à l'entretien du compteur général.

- Les charges relatives à l'entretien et la réparation des escaliers d'accès aux parkings en sous-sols.
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, s'il y a, ou aux services de nettoyage, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

Et d'une manière générale, tous les frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition

Article 21.2 : Les charges générales (au sens de l'article 10 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965) et les services collectifs, énoncés à l'article précédent seront répartis entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot comme il est indiqué dans l'état descriptif de division objet du présent acte.

CHAPITRE II - CHARGES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN, AUX SERVICES COLLECTIFS ET CHARGES DIVERSES

SECTION I : Charges d'ascenseurs et d'escalier et de hall

Article 22.1 : Ces charges comprennent :

Pour les charges d'ascenseur :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, cabines, cages, agrès, poulies, câbles, treuils, système de freinage, contrepoids, guidage et accessoires, y compris les systèmes et les postes d'alarme et les dispositifs de secours ;
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur ;
- l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.
- l'entretien du ou des locaux de machinerie, s'il y a.

Pour les charges d'escalier :

- les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et le ravalement de la cage d'escaliers et des paliers.

Pour les charges relatives au hall d'entrée :

- les dépenses afférentes à l'entretien général (sol, mur et plafond), la réparation et le ravalement du hall d'entrée situé au rez-de-chaussée.

Article 22.2 : Les charges énoncées à l'article précédent seront réparties de la manière suivante

Lot	Charge d'ascenseur	Charge d'escalier	Charges du hall
1	0	0	4
2	0	0	4
3	0	0	4
4	0	0	0
5	0	0	0
Report	0	0	12

A reporter	0	0	12
6	0	0	0
7	0	0	0
8	0	0	0
9	0	0	0
10	0	0	0
11	0	0	0
12	0	0	0
13	0	0	0
14	0	0	0
15	0	0	0
16	0	0	0
17	0	0	0
18	0	120	118
19	109	96	95
20	105	92	91
21	150	132	131
22	151	133	132
23	118	104	102
24	157	138	136
25	210	185	183
Total	1.000/1.000	1.000/1.000	1.000/1.000

SECTION II - Charges relatives aux éléments d'équipements communs spécifiques aux parkings.

A - Définition

Article 22.3 : Ces charges comprennent, s'il y a :

- les frais de consommation d'électricité s'il a été posé des compteurs spéciaux,
- les frais relatifs à l'entretien, la réparation ou le remplacement de la porte d'accès et de tout mécanisme ou système de sécurité installé pour restreindre l'accès aux parkings aux seuls propriétaires ou occupants,
- les frais d'entretien et de remplacement du matériel de signalisation,
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du système d'éclairage de sécurité,
- les frais de peinture, numérotation et de limitation des emplacements.

La présente liste est purement énonciative et non exhaustive.

B - Répartition

Article 22.4 : Les charges énoncées à l'article précédent seront réparties également entre les lots à usage de stationnement.

SECTION III - Charges d'eau froide

Article 22.5 : Les dépenses d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels dans leurs appartements et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété. Sauf à ce que la compagnie distributrice des eaux accepte de traiter avec le titulaire de chaque compteur.

SECTION IV - Charges ayant un régime particulier.

Balcons

Article 22.6 : Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection (et notamment les dépenses d'étanchéité) constitueront des charges générales au sens donné ci-dessus.

Cloisons mitoyennes

Article 22.7 : Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs qui feront l'objet d'une mitoyenneté, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens.

Ramonage

Article 22.8 : Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

Reprises de vestiges

Article 22.9 : En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Parties communes laissées en jouissance à certains lots

Article 22.10 : S'il y a, ces parties communes seront entièrement à la charge des copropriétaires bénéficiant de ce droit de jouissance exclusif.

CHAPITRE III - ÉTABLISSEMENT ET RÈGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES - POURSUITES

Article 23.1 : Les copropriétaires verseront au Syndic :

- 1°- une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'Assemblée Générale.
- 2°- au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.
- 3°- en cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le Syndic ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif des dites dépenses.
- 4°- des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, ou la réalisation des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 et visé au présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite Assemblée.
- 5° - des provisions spéciales éventuellement décidées par l'Assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

L'Assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Article 23.2 : En outre, le Syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical.

Article 23.3 : Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Les sommes dues produiront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter d'une mise en demeure demeurée infructueuse ainsi qu'il est expliqué à l'article suivant.

Article 23.4 : Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, 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 aux articles 19 et 20 de la loi du 10 juillet 1965 et par le privilège immobilier spécial prévu par la loi du 21 Juillet 1994.

Il en sera de même du paiement des Intérêts de retard.

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

Article 23.5 : En particulier les copropriétaires qui ne payent pas dans les délais normaux les charges ou quotes-parts leur incombant devront supporter seuls l'ensemble des frais et honoraires, taxables ou non, que le Syndicat des copropriétaires aura dû avancer ou devra exposer en vue de poursuite et recouvrement à leur encontre : frais de mise en demeure, rappels, constitution et remise de dossier aux avocats et huissiers, frais et honoraires de tous officiers ministériels ou publics, frais de publicité judiciaire ou autres, d'affichage et d'une manière générale, tous les frais nécessités par une procédure de recouvrement d'impayés.

En cas de contestation ; le syndic devra saisir le juge de l'exécution.

Article 23.6 : Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

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

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

Article 23.7 : Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants, préposés, ou toutes personnes vivant avec eux, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III
 =====
MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE
 =====
CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES
PRIVATIVES
 =====

CHAPITRE I – OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT AUX TIERS

Article 31.1 : Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Article 31.2 : Quant bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

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

I- Contributions aux charges

Mutation à titre onéreux

Article 32.1 : Le nouveau propriétaire sera tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification faite au Syndic de la mutation intervenue.

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

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

Article 32.2 : Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au Syndicat.

Mutation par décès

Article 32.3 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au Syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Article 32.4 : En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II- Formalités

a) Information des parties

Article 32.5 : En vue de l'information des parties, le Syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- 1) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant:
 - Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;
 - Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

- 2) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 32.6 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndic, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance qui contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Article 32.7 : Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de la partie du prix représentant le montant de la créance objet de l'opposition, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

En outre, sous les conditions prévues par la loi, il est rappelé que cette opposition peut valoir mise en œuvre du privilège immobilier spécial dont bénéficie le Syndicat des Copropriétaires.

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

c) Notification des mutations - Election de domicile

Article 32.8 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 32.3 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 32.9 : 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, sera notifié sans délai au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui a établi l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux articles 33.1 et 33.2 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au Syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

Article 33.1 : En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

b) Usufruit

Article 33.2 : En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

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

c) Notification

Article 33.3 : Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de ce qui a été dit ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHÈQUES

Article 34.1 : Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une sûreté réelle constituée sur son lot devra

donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté ainsi qu'il est dit ci-après et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances.

Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions ci-après.

Article 34.2 : Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE V - LOCATIONS

Article 35.1 : Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Article 35.2 : Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Le copropriétaire devra prévenir le Syndic de la location consentie en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 35.3 - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATION DES LOTS

Article 36.1 : Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il vaudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots sans affecter la solidité ni la destination de l'immeuble.

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

Article 36.2 : En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature attachées aux lots intéressés par la modification compte tenu des principes de répartition du présent règlement.

Article 36.3 : Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la vente que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle. La question sera normalement délibérée lors de l'Assemblée suivante. Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'Assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

Article 36.4 : Par ailleurs, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Article 36.5 : Il est précisé que la faculté de division des lots composant l'ensemble immobilier, sans limitation quant au nombre de lots en résultant, est ici expressément prévue par le présent règlement contractuel et participe de la destination conventionnelle au présent ensemble immobilier.

Article 36.6 : La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Article 36.7 : Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observation faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

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

Article 36.8 : D'une façon générale, en cas de modification de lots, le Syndic reçoit tous pouvoirs pour mettre en conformité l'état descriptif de division, l'état de répartition des charges avec les changements intervenus et procéder aux dépôts et publications qui seraient nécessaires ou utiles.

Article 36.9 : Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1°) - au Syndic alors en fonction,
- 2°) - au Notaire détenteur de la minute des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

CHAPITRE VII - COMMUNICATION DU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Documents publiés :

Article 37.1 : Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte porté à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire du droit cédé. Mention expresse devra en être portée à l'acte.

Le tout à peine d'engager le cas échéant la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Documents non encore publiés :

Article 37.2 : Les prescriptions qui figurent au paragraphe précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout, à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du Syndicat.

Les dispositions contenues dans le présent chapitre s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

TITRE IV
 =====
ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE
 =====

CHAPITRE I - SYNDICAT

Article 41.1 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.
 Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.
 Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.
 Il peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 41.2 : Le syndicat a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES TERRASSES D'APHRODITE A MONTPELLIER".
 Son siège est dans l'immeuble.

Article 41.3 : Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires et exécutées par le Syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.
 L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Article 41.4 : Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

CHAPITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

I - Epoque des réunions

Article 42.1 : Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans l'année de la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

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

Article 42.2 : Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au moins une fois par an, sur convocation du Syndic dans les délais prévus par la loi et ce, à compter de l'entrée en vigueur de cette loi.

L'Assemblée Générale pourra encore être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

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

II - Convocations

A - Initiative des convocations

Article 42.3 : L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Le Syndic devra en outre convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

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

Si les membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

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

L'assignation préalable est délivrée au Syndic.

B - Délai de convocation

Article 42.4 : Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile, elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

C - Destinataires des convocations

Article 42.5 : Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'Assemblée Générale.

Article 42.6 : Les mutations de propriété ne sont opposables au Syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au Syndic.

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

* En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu aux articles 33.1 et 33.2 ci-dessus.

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

* Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

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

Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués. A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

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

D - Lieu et date de réunion

Article 42.7 : La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

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

E - Contenu des convocations

Article 42.8 : Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Elles rappellent les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'Assemblée Générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

1° - le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° - Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° - Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'Assemblée est appelée à modifier ces actes ;

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d, 26 a de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967 ; lorsque la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, l'avis donné par le Conseil doit être également joint à l'ordre du jour ;

5° - Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4e tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1 et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu le Syndic à introduire une demande en justice.

6° - L'avis rendu par le Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du 2ème alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

F - Ordre du jour complémentaire

Article 42.9 : Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le Conseil Syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

La personne qui convoque l'Assemblée Générale doit notifier aux membres de cette Assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

III - Tenue des Assemblées Générales

Article 42.10 : L'Assemblée se réunit au lieu fixé par la convocation.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale élit son Président.

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

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

Article 42.11 : Toutefois, dans le cas prévu à l'article 42.3 du présent règlement, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

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

Le Syndic, ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Article 42.12 : Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'Assemblée Générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et conservée par le Syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

IV - Représentation des copropriétaires

Article 42.13 : Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre que ce dernier soit ou non membre du Syndicat.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à

moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celle de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du Syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux Assemblées en leur lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier conformément à l'article 33.2 ci-dessus.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun désigné conformément aux dispositions de l'article 33.1 ci-dessus.

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

Article 42.14 : Il pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues au présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 42.15 : Les délibérations de chaque Assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le secrétaire de séance et par les membres du bureau.

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

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

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

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

V - Nombre de voix des copropriétaires

Article 42.16 : Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies au présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

VI - Majorités requises pour l'adoption des décisions

1) Décisions ordinaires

Article 42.17 : 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 éléments d'équipement communs 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.

2) Décisions exigeant la majorité absolue

Article 42.18 : 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 déterminée, 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 visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

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

i) 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 est amortissable sur une période inférieure à dix ans.

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

k) la pose dans les parties communes de canalisations, de gaine et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de

sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'amélioration de l'habitat.

l) l'autorisation permanente donnée à la Police ou à la Gendarmerie Nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

3) Décisions exigeant la double majorité

Article 42.19 : L'Assemblée Générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 42.18.d) ci-dessus ;

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

c) Les travaux immobiliers définis au titre IV, chapitre VI du présent règlement ; toutefois si ces travaux n'ont pu être adoptés à la majorité définie au premier alinéa du présent article mais ont recueilli l'approbation de la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de ceux présents ou représentés, alors il pourra être convoquée une nouvelle assemblée à ce sujet, laquelle statuera à cette dernière majorité.

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

e) La transformation du Syndicat en syndicat coopératif.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville

4) Décisions requérant l'unanimité

Article 42.20 : L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Article 42.21 : Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965 et de ce qui a été précisé

ci-dessus, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VII - Effet des décisions

Article 42.22 : 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 absents non représentés et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le Syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite Assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le délai de deux mois prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'Assemblée Générale, court à compter de leur notification.

CHAPITRE III - SYNDIC

I - Nomination - Durée des fonctions - Rémunération

Article 43.1 : Les fonctions de Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le Syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale statuant dans les conditions prévues à l'article 42.18 ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 43.2 : L'Assemblée Générale fixera, sous réserve, le cas échéant de la réglementation y afférente, la rémunération du Syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967 limitant à une année la durée desdites fonctions.

Les fonctions du Syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le Syndic devra aviser les copropriétaires ou le Conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Article 43.3 : Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires, telle que prévue ci-dessus, la société MONTELLIERAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS (MAB) à MONTPELLIER 15 rue de la loge, exercera à titre provisoire les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 43.4 : A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée Générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires, dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Article 43.5 : Dans les autres cas de vacance du poste de Syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du Syndic à exercer les droits et actions du Syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le Président du Conseil Syndical jusqu'à la désignation d'un Administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le Syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

II - Attributions

Article 43.6 : Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence et de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En outre, il doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Pour les mandats de syndic en cours à la date de promulgation de la présente loi, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé définie ci-dessus s'applique à compter du 31 décembre 2002, à peine de nullité de plein droit dudit mandat.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

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

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 43.7 : Le Syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

Il établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble dès lors que celui-ci sera devenu obligatoire.

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

fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Article 43.8 : Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'Assemblée Générale.

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

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

Il est d'autre part rappelé que l'Assemblée Générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic est tenu de consulter le Conseil Syndical.

Article 43.9 : Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du Syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'Assemblée Générale.

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

Article 43.10 : Le Syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 43.11 : Le Syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu ci-après.

Article 43.12 : Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le Syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le Syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs et la soumettra à l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 43.13 : Le Syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés aux articles 33.1 et 33.2 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fera connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 43.14 : Le Syndic détiendra les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au Syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

Article 43.14 : Le Syndic tiendra la comptabilité du Syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du Syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du Syndicat.

Article 43.15 : Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du Syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette Assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du Syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'Assemblée Générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'Assemblée Générale, un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du Syndicat, il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 43.16 : Dans le cas où l'immeuble serait administré par un Syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du Syndicat.

Article 43.17 : Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

Il en sera de même des conventions entre le Syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur, de directeur, de salarié ou de préposé.

b) Pouvoirs d'exécution ou de représentation

Article 43.18 : Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, le Syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

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

Article 43.19 : Le Syndic représentera le Syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Article 43.20 : Toutefois, le Syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

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

Article 43.21 : Le Syndic représentera le Syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 43.22 : Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le Syndic peut, par délégation de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions prévues ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

I - Constitution

Article 44.1 : En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un Conseil Syndical.

a) Membres

Article 44.2 : Les membres du Conseil Syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 42.19 du présent règlement pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

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

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou

accédants à la propriété, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

b) Membres suppléants

Article 44.3 : L'Assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Article 44.4 : Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'Assemblée Générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour le Conseil Syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

c) Président du Conseil Syndical

Article 44.5 : Le Conseil Syndical élit un Président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le Président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de Conseiller Syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Article 44.6 : Il se réunit à la demande du Président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au Syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

d) Délibérations et majorité

Article 44.7 : Les voix ou rapports du Conseil Syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le Président du Conseil Syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

e) Rémunération

Article 44.8 : Les fonctions de Président et de membres du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le Syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le Conseil Syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit Conseil sont payés par le Syndic, sur l'indication du Président du Conseil Syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II - Mission

a) Avis

Article 44.9 : Organe consultatif, le Conseil Syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le Syndic, par l'Assemblée Générale ou certains copropriétaires.

L'Assemblée Générale arrête le montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Le conseil syndical peut se faire assister de tout technicien de son choix.

b) Contrôle de la gestion du Syndic et autres missions

Article 44.10 : Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions fixées au présent règlement.

c) Droit de communication

Article 44.11 : Un ou plusieurs membres du Conseil Syndical habilités à cet effet par son Président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le Conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Le Conseil Syndical présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale sur les avis donnés au Syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée Générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V - ASSURANCES

Article 45.1 : La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Article 45.2 : Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 45.3 : Le Syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le Syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

L'Assemblée Générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

Article 45.4 : En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 45.5 : Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'Assemblée Générale ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

L'Assemblée Générale ou les copropriétaires intéressés, décideront 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.

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 45.6 : Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier, les marchandises éventuelles y contenus et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Le Syndic et les copropriétaires s'engagent à renoncer réciproquement à tous recours contre l'incendie, l'explosion, les accidents et les dégâts et à faire figurer cette renonciation dans leurs polices d'assurances.

Ces dispositions s'appliqueront également pour les locataires et occupants, qui s'engagent à renoncer réciproquement à tous recours pour les mêmes risques vis-à-vis des copropriétaires et à faire figurer cette renonciation dans leurs polices d'assurances.

Article 45.7 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic en présence du Président du Conseil Syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le Syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'Assemblée Générale.

Article 45.8 : Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations et à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI : TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations

Article 46.1 : L'assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'Assemblée Générale fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 46.4 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

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

Cette décision ci-dessus n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire, eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Travaux entraînant un accès aux parties privatives

Article 46.2 : Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit de l'article 42.18 ci-dessus, alinéa e, soit de l'article 42.19 ci-dessus, alinéa d.

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

Article 46.3 : Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 46.4 : La décision prise par l'Assemblée Générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 46.5 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal.

Toutefois les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.

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

Article 46.6 : Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

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

Surélévation - Additions

Article 46.7 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

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

Il est précisé que ces dispositions ne visent pas les droits accessoires aux parties privatives, de sorte qu'elles ne

s'appliquent pas aux constructions que les copropriétaires pourraient individuellement faire effectuer dans l'exercice de ces droits.

Article 46.8 : Dans le cas où des travaux de surélévation et d'addition seraient effectués Individuellement, il sera référé à la loi du 10 juillet 1965 et en particulier à son article 37. Si les locaux sont construits, il sera procédé à la modification de la répartition de quotes-parts de propriété des parties communes fixées dans l'état descriptif de division du présent règlement de copropriété, sur la base suivante.

Article 46.9 : Tous travaux de surélévation et d'addition devront préalablement avoir reçu toutes autorisations administratives et permis nécessaires et respecter la réglementation applicable, notamment celles relatives à la sécurité.

Le bénéficiaire devra en outre souscrire toutes polices d'assurances nécessaires.

Il devra en outre obtenir l'accord préalable (après avis favorable de l'architecte de la copropriété) de l'Assemblée des copropriétaires en raison des répercussions que ceux-ci sont susceptibles d'avoir sur la solidité des constructions existantes.

Rien ne devra être fait qui puisse porter atteinte à la solidité ou à la stabilité des constructions.

Le coût de ces travaux et de leur conséquence seront pris entièrement à la charge du bénéficiaire.

Il devra en outre prendre à sa charge le remplacement ou la réparation des parties communes générales qui pourraient en être affectées.

Article 46.10 : Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge du bénéficiaire de ces travaux.

Reconstruction

Article 46.11 : En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux.

Article 46.12 : En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix de ces copropriétaires.

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

Article 46.13 : S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 46.14 : Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Article 46.15 : Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes stipulations du présent règlement et notamment, celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 46.16 : Si à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées au présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus.

Article 46.17 : Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

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

b) En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

TITRE V
=====
DISPOSITIONS DIVERSES
=====

1) Litiges

Article 5.1 : Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

Article 5.2 : En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du présent règlement.

2) Modification du règlement de copropriété

Article 5.3 : Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

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

Article 5.4 : L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telle qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

3) Constitution de Syndicats secondaires

Article 5.5 : Les copropriétaires pourront, réunis en Assemblée Générale, décider la constitution entre eux d'un Syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

4) Constitution de copropriétés distinctes

Article 5.6 : Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

5) Publicité foncière - Mention

Article 5.7 : Le présent règlement de copropriété sera publié au premier Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Article 5.8 : Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

6) Pouvoirs

Article 5.9 : Le Requéranr donne tous pouvoirs à tous Clercs de l'Office Notarial, dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir séparément, à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents cadastraux, hypothécaires ou d'état civil et avec la législation sur la publicité foncière.

7) Election de domicile

Article 5.10 : Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au Syndic de son domicile réel.

8) Frais

Article 5.11 : Les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Requéranr.

Ces frais lui seront remboursés par les acquéreurs des lots sus-désignés, à proportion de leur quote-part dans les parties communes.

DONT ACTE rédigé sur cinquante-cinq pages.

Monsieur Emmanuel DOSSA, Clerc de Notaire habilité et assermenté à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte, les jour, mois et an susdits.

Et le Notaire soussigné a également signé le même jour.

