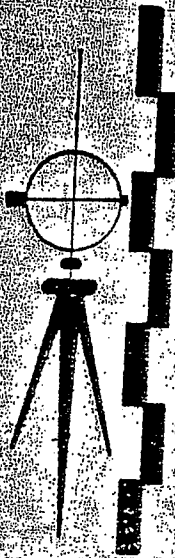


DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SETE

PROPRIETAIRE: Résidence "ORPHEE"

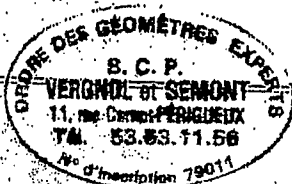


# REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Propriétaire,

Périgueux, le 15/01/1988

Dressé par J. VERGNOL et M. SEMONT  
GEOMETRES-EXPERTS D. P. L. G.  
11, Rue Carnot - 24000 PERIGUEUX - Téléph. 53-53-41-56



## PREAMBULE

Désirant procéder à la division par lots d'un groupe d'immeubles bâtis sis Boulevard Camille Blanc à SETE 34200, Monsieur BRUN, agissant pour le compte de la S.C.I. ORPHEE, a chargé Messieurs J. VERGNOL et M. SEMONT, Géomètres-Experts D.P.L.G. Associés, demeurant à PERIGUEUX 24000, 11 rue Carnot, de dresser les plans et de rédiger le règlement de copropriété, conformément aux dispositions de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi N° 67-223 du 17 mars 1967, et de la loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985, portant réglementation de ladite loi, dans le but :

- 1°) d'établir la désignation et l'état descriptif de division du groupe d'immeubles, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

- 2°) de définir les diverses catégories de charges, conformément à l'article 10 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et à l'article 1er décret N° 67-223 du 17 mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire ;

- 3°) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant le groupe d'immeubles, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;

- 4°) d'organiser l'administration du groupe d'immeubles en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;

- 5°) et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment régler les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et ses modifications ultérieures sont obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque du groupe d'immeubles, leurs ayants droit et leurs ayant cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination du groupe d'immeubles telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'Assemblée Générale prévue à l'article II du chapitre I - TITRE II.

# TITRE I

---

## PREMIERE PARTIE

### DESIGNATION et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES BATIS

#### - Désignation générale

Désignation  
Plans  
Origine de propriété  
Servitudes

#### - Distinction entre "parties communes" et "parties privatives"

Généralités  
Définition des "parties communes"  
Définition des "parties privatives"

#### - Etat descriptif de division

## DEUXIEME PARTIE

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### - Conditions d'usage des "parties privatives" et des "parties communes"

Généralités  
Usage des "parties privatives"  
Usage des "parties communes"  
Dispositions particulières d'utilisation  
des "parties communes" et des "parties  
privatives"

#### - Charges du groupe d'immeubles

principe  
Charges générales  
Charges spéciales  
Dépenses diverses  
Règlement - Provisions - Fonds de prévoyance -  
Garantie

---

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION et ETAT DESCRIPTIF de DIVISION  
du GROUPE d'IMMEUBLES BATIS

CHAPITRE I --- DESIGNATION GENERALE

ARTICLE I : DESIGNATION

Le présent état descriptif de division s'applique à un groupe d'immeubles à construire sur un terrain sis à SETE, cadastré Section BS N° 303, pour une contenance de 4281 m<sup>2</sup>. Ce terrain coorespond au lot N° 5 du lotissement des carrières approuvé le 15 octobre 1986, et confronte :

- Au NORD : Le lot N° 4 du lotissement
- Au SUD : Mr ROUGER-CASTEL
- A l'EST : Une voie nouvelle
- A l'OUEST : Le Boulevard Camille Blanc.

Ce groupe d'immeubles dans son état futur doit comprendre :

- Trois corps de bâtiments édifiés sur un ensemble de trois sous-sols couvrant une partie du terrain, le tout à savoir :

- a) côté Nord, un corps de bâtiment dit bâtiment "A" élevé de 5 étages.
- b) côté Est, un corps de bâtiment dit bâtiment "B" élevé de six étages.
- c) et reliant les deux, un corps de bâtiment dit bâtiment "C" élevé de quatre étages.

Nota : La délimitation des différents bâtiments se fera au niveau des joints de dilatation.

- Trois étages de sous-sols reliant par une dalle en béton les trois bâtiments.
- Des aires de circulation (rampes d'accès aux sous-sols et aux bâtiments)
- Des aires de parking

- Le surplus du terrain étant en espaces verts.

Il est précisé que l'accès au troisième sous-sol se fera exclusivement par le Boulevard Camille Blanc.

Et le tout conformément aux plans dont l'énumération figure ci-dessous, tels que ce groupe d'immeubles existera avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

## ARTICLE II : PLANS

Sont demeurés ci-annexé après mention, à savoir :

- Plan de masse figurant l'implantation des bâtiments.
- Plan du rez-de-chaussée des bâtiments A - B et C
- Plan des 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème et 6ème étages des bâtiments A - B et C.
- Plan du premier sous-sol
- Plan du deuxième sous-sol
- Plan du troisième sous-sol.

## ARTICLE III : ORIGINE de PROPRIETE

L'origine de propriété du groupe d'immeubles à diviser sera établie lors de la réalisation de l'acte de dépôt du présent état descriptif de division auquel il y aura lieu de se référer.

## ARTICLE IV : SERVITUDES

Il est créé, lors de l'établissement du présent règlement de copropriété, une servitude de passage en tout temps et tout véhicule, qui s'exercera sur la partie Nord-Ouest du terrain concerné (fonds servant) comme indiqué sur le plan de masse, au profit du terrain constituant le lot N° 4 du lotissement des Carrières cadastré Section BS N° (fonds dominant) et appartenant à Melle SIMON.

- CHAPITRE 2 : Distinction entre "parties communes"  
et "parties privatives"

Article 1er : Généralités

Le groupe d'immeubles est divisé :

1°) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après établi, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété ;

2°) En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division ci-après établi, et qui sont affectées à usage exclusif et particulier.

Article 2 : Définition des "parties communes"

Constituent des parties communes celles du groupe d'immeubles bâtis affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- La totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au chapitre I ci-dessus ;
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;
- Les passages, voies de circulations et dégagements du groupe d'immeubles, pour voitures et piétons ;
- Les jardins et espaces intérieurs avec leurs plantations et leurs équipements ;
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments ; piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc ...;
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes ; les portes d'entrée des bâtiments et des sous-sols ; les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;

- Les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, loggias et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;

-- Les conduites, canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines, accessoires (têtes de souche de cheminées, branchements, etc ...), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif) ;

- Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; les canalisations et tuyaux de tout à l'égoût ;

- Les colonnes et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité ; les branchements communs d'eau, de gaz, d'électricité, d'égoûts, etc ...

- Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc ...) ;

-- Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escalier et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs), les accès, couloirs et dégagements des caves et sous-sols et tous les dégagements communs ;

-- L'ascenseur et ses accessoires (cages, machineries, câbles, etc ...) ;

- Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs ;

- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;

- Le transformateur à moins qu'il ne soit la propriété d'Electricité de France ;

- Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;

- Les installations et appareils de défense contre l'incendie ;



et, en général, les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires du groupe d'immeubles, y compris leurs emplacements (à l'exclusion de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autres conventions) ;

- Les locaux abritant les éléments d'équipement communs ci-dessus définis ;
- Les locaux destinés au service commun du groupe d'immeubles, tels que locaux des poubelles, garages pour bicyclettes et voitures d'enfants, etc ...

-- En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons (non compris, éventuellement les tapis-brosses sur les paliers d'entrées, des appartements qui seront "parties privatives", les appareils les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

Article 3 : Définition des "parties privatives"

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

Elles comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative :

- Le revêtement de sol ;
- Le plafond de l'appartement avec le revêtement au plâtre ou sur galerie extérieure ;
- Les croisées et portes-fenêtres extérieures avec leurs jalousies, abat-jour, persiennes, volets intérieurs et extérieurs, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes ;
- Les glaces, habillages et décorations intérieures ;
- Les canalisations intérieures affectées à l'usage de l'appartement, telles que : conduites d'eau, de chauffage, de gaz, etc ... ;
- Les installations électriques pour l'éclairage ou le chauffage de l'appartement ou de ses annexes, ainsi que les installations d'avertissement ;
- Les installations sanitaires et hygiéniques appartenant en propre aux copropriétaires et comprenant les toilettes, salles de bains et W.C., y compris les canalisations des eaux usées jusqu'au sol.

Si l'évacuation se fait directement ou jusqu'aux descentes communes, si l'évacuation s'effectue par l'intermédiaire de ces canalisations, y compris également toutes les conduites d'eau et de gaz nécessaires à ces installations.

- Les tuyaux d'aération ou de prises d'air particuliers ;
- Les installations de cuisins, évier, supports de fourneaux à gaz, etc ... ;
- Les placards et les penderies ;
- Les décorations de cheminée à l'intérieur de l'appartement - tablettes, linteaux, jambages, ébrasements, encadrements, rideaux, contre-cœurs, âtres et foyers - ;
- Les enduits intérieurs au mortier et au plâtre aux murs, les papiers peints, revêtements, plinthes, stylobates, etc ...

Et d'une manière générale, tout ce qui est inclus dans l'appartement ou ses annexes et utilisé pour son usage exclusif ou pour son ornementation.

- CHAPITRE 3 : Etat descriptif de division du groupe d'immeubles en lots

A) - Le groupe d'immeubles est divisé en 101 lots, selon la désignation ci-après. Elle comprend, pour chaque lot, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quote-parts indivises des "parties communes" du groupe d'immeubles telles que ces parties sont définies ci-dessus au chapitre 2.

B) - Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les "parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les parties du groupe d'immeubles comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des "parties communes" ne pourra être provoqué, celles-ci étant de convention expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

Bâtiment "A" - Escalier "A"

Lot N° 1 : Rez-de-chaussée

Un appartement comprenant : hall d'entrée, séjour, salle à manger, cuisine, deux chambres dont l'une avec placard, dégagement avec penderie, salle de bains, W.C, terrasse couverte et grande terrasse.

Et les DEUX CENT DEUX DIX MILLIEMES (202/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 2 : Rez-de-chaussée

Un appartement comprenant : entrée avec penderie, séjour, cuisine, chambre, salle de bains W.C, dégagement avec placard, débarras, terrasse couverte et grande terrasse.

Et les CENT QUINZE DIX MILLIEMES (115/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 3 : Rez-de-chaussée

Un studio comprenant : entrée avec penderie, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, terrasse couverte et grande terrasse.

Et les CINQUANTE HUIT DIX MILLIEMES (58/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 4 : 1er étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, trois chambres dont l'une avec penderie, dégagement avec penderie, salle de bains, W.C et loggia.

Et les DEUX CENT UN DIX MILLIEMES (201/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 5 : 1er étage

Un appartement comprenant : entrée avec penderie, séjour, cuisine, chambre avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, W.C, débarras, grande loggia.

Et les QUATRE VINGT ONZE DIX MILLIEMES (91/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 6 : 1er étage

Un studio comprenant : entrée avec penderie, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les QUARANTE SIX DIX MILLIEMES (46/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 7 : 2ème étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, trois chambres dont l'une avec penderie, dégagement avec penderie, salle de bains, W.C et loggia.

~~Et les DEUX CENT DIX DIX MILLIEMES (210/10000èmes)~~  
de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 8 : 2ème étage

Un appartement comprenant : entrée avec penderie, séjour, cuisine, chambre avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, W.C, débarras, grande loggia.

Et les QUATRE VINGT DOUZE DIX MILLIEMES (92/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 9 : 2ème étage

Un studio comprenant : entrée avec penderie, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les QUARANTE SIX DIX MILLIEMES (46/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 10 : 3ème étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, salon, séjour, cuisine, trois chambres dont l'une avec penderie, dégagement avec penderie, salle de bains, W.C, loggia et balcon sur l'arrière.

Et les DEUX CENT QUINZE DIX MILLIEMES (215/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 11 : 3ème étage

Un appartement comprenant : entrée avec penderie, séjour, cuisine, chambre avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, W.C, débarras, grande loggia.

Et les QUATRE VINGT TREIZE DIX MILLIEMES (93/10000ème) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 12 : 3ème étage

Un studio comprenant : entrée avec penderie, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les QUARANTE SIX DIX MILLIEMES (46/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 13 : 4ème et 5ème étages

Un appartement en duplex, comprenant :

- au 4ème étage :

Hall d'entrée, séjour, salon, trois chambres dont l'une avec penderie, dégagement avec penderie, salle de bains, W.C, loggia et escalier intérieur permettant d'accéder au 5ème étage.

- au 5ème étage :

Une mezzanine, deux chambres et salle d'eau.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES (285/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 14 : 4ème et 5ème étages

- au 4ème étage :

Entrée avec penderie, séjour, cuisine, chambre avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, W.C, débarras, grande loggia, escalier intérieur permettant d'accéder au 5ème étage.

- au 5ème étage :

Une mezzanine, une chambre et une salle de bains.

Et les CENT QUARANTE ET UN DIX MILLIEMES (141/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 15 : 4ème étage

Un studio comprenant : entrée avec penderie, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les QUARANTE SEPT DIX MILLIEMES (47/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Bâtiment "B" - Escalier "B"

Lot N° 16 : Rez-de-chaussée

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, terrasse couverte et terrasse non couverte.

Et les CINQUANTE ET UN DIX MILLIEMES (51/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 17 : Rez-de-chaussée

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec dégagement, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, W.C, terrasse couverte, et grande terrasse non couverte.

Et les CENT TRENTE CINQ DIX MILLIEMES (135/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 18 : Rez-de-chaussée

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour, salle à manger, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C, deux terrasses couvertes et petit jardin privatif.

Et les CENT QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES (185/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 19 : 1er étage

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C et loggia.

Et les QUARANTE CINQ DIX MILLIEMES (45/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 20 : 1er étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement, séjour, cuisine, salle de bains, W.C, balcon et loggia.

Et les CENT VINGT UN DIX MILLIEMES (121/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 21 : 1er étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour, salle à manger, cuisine, trois chambres, salle de bains, W.C, deux loggias.

Et les DEUX CENT VINGT DIX MILLIEMES (220/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 22 : 2ème étage

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C et loggia.

Et les QUARANTE NEUF DIX MILLIEMES (49/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 23 : 2ème étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement, séjour, cuisine, salle de bains, W.C, balcon et loggia.

Et les CENT VINGT DEUX DIX MILLIEMES (122/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 24 : 2ème étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour, salle à manger, cuisine, trois chambres, salle de bains, W.C, deux loggias.

Et les DEUX CENT VINGT DEUX DIX MILLIEMES (222/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 25 : 3ème étage

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C et loggia.

Et les QUARANTE NEUF DIX MILLIEMES (49/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 26 : 3ème étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement, séjour, cuisine, salle de bains, W.C, balcon et loggia.

Et les CENT VINGT TROIS DIX MILLIEMES (123/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 27 : 3ème étage

~~Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour, salle à manger, cuisine, trois chambres, salle de bains, W.C, deux loggias.~~

Et les DEUX CENT VINGT QUATRE DIX MILLIEMES (224/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 28 : 4ème étage

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C et loggia.

Et les QUARANTE NEUF DIX MILLIEMES (49/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 29 : 4ème étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement, séjour, cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les CENT TRENTE DEUX DIX MILLIEMES (132/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 30 : 4ème étage

Un appartement comprenant : hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour, salle à manger, cuisine, trois chambres, salle de bains, W.C, deux loggias et balcon sur l'arrière.

Et les DEUX CENT TRENTE HUIT DIX MILLIEMES (238/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 31 : 5ème et 6ème étages

Un appartement en duplex, comprenant :

- au 5ème étage :

Hall d'entrée avec placard, séjour, salle à manger, cuisine, deux chambres, W.C, salle de bains, deux loggias, escalier privatif pour accéder au 6ème étage, terrasse.

- au 6ème étage :

Une mezzanine, deux chambres, salle d'eau.

Et les DEUX CENT SOIXANTE DOUZE DIX MILLIEMES (272/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 32 : 5ème et 6ème étages

Un appartement en duplex, comprenant :

- au 5ème étage :

Hall d'entrée, salle à manger, séjour, cuisine, trois chambres, dégagement avec placard, salle de bains, W.C, deux loggias et escalier privatif pour accéder au 6ème étage.

- au 6ème étage :

Une mezzanine, deux chambres, salle d'eau.

Et les TROIS CENT SEPT DIX MILLIEMES (307/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

**Bâtiment "C"**

Lot N° 33 : Rez-de-chaussée - Escalier "A"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec placard, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C, terrasse couverte et grande terrasse non couverte.

Et les CENT CINQUANTE SEPT DIX MILLIEMES (157/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 34 : Rez-de-chaussée - Escalier "B"

Un appartement comprenant : halle d'entrée avec penderie, bureau, débarras, cuisine, salle à manger, séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains, W.C, terrasse couverte, grande terrasse non couverte.

Et les DEUX CENT QUARANTE DEUX DIX MILLIEMES (242/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 35 : Rez-de-chaussée - Escalier "B"

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, terrasse couverte et terrasse non couverte.

Et les CINQUANTE DEUX DIX MILLIEMES (52/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 36 : 1er étage - Escalier "A"

Un appartement comprenant : Hall d'entrée avec penderie, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C et loggia.

Et les CENT TRENTE CINQ DIX MILLIEMES (135/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 37 : 1er étage - Escalier "B"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec penderie, bureau, débarras, cuisine, salle à manger, séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains, W.C, loggia.

Et les DEUX CENT SIX DIX MILLIEMES (206/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 38 : 1er étage - Escalier "B"

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les QUARANTE NEUF DIX MILLIEMES (49/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 39 : 2ème étage - Escalier "A"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec penderie, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C et loggia.

Et les CENT TRENTE SEPT DIX MILLIEMES (137/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.



Lot N° 40 : 2ème étage - Escalier "B"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec penderie, bureau, débarras, cuisine, salle à manger, séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains, W.C, loggia.

Et les DEUX CENT QUATRE DIX MILLIEMES (204/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 41 : 2ème étage - Escalier "B"

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les QUARANTE NEUF DIX MILLIEMES (49/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 42 : 3ème étage - Escalier "A"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec penderie, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C et loggia.

Et les CENT TRENTE HUIT DIX MILLIEMES (138/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 43 : 3ème étage - Escalier "B"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec penderie, bureau, débarras, cuisine, salle à manger, séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains, W.C, loggia.

Et les DEUX CENT SIX DIX MILLIEMES (206/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 44 : 3ème étage - Escalier "B"

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C et loggia.

Et les CINQUANTE DIX MILLIEMES (50/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 45 : 4ème étage - Escalier "A"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec penderie, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C et loggia.

Et les CENT TRENTE NEUF DIX MILLIEMES (139/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 46 : 4ème étage - Escalier "B"

Un appartement comprenant : hall d'entrée avec penderie, bureau, débarras, cuisine, salle à manger, séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains, W.C, loggia.

Et les DEUX HUIT DIX MILLIEMES (208/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 47 : 4ème étage - Escalier "B"

Un studio comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C, loggia.

Et les CINQUANTE DIX MILLIEMES (50/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 48 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

(251/10000èmes) Et les DEUX CENT CINQUANTE ET UN DIX MILLIEMES de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 49 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

Et les CENT SOIXANTE SIX DIX MILLIEMES (166/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 50 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

(185/10000èmes) Et les CENT QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES (185/1000) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 51 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

(182/10000èmes) Et les CENT QUATRE VINGT DEUX DIX MILLIEMES (182/100) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 52 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 26.

Et les DIX NEUF DIX MILLIEMES (19/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 53 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 27.

Et les VINGT ET UN DIX MILLIEMES (21/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 54 : 1er sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 28.

Et les VINGT ET UN DIX MILLIEMES (21/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 55 : 1er sous-sol - Escalier B

Un garage N° 29.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 56 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 30.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 57 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 31.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 58 : 1er sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 32.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 59 : 1er sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 33.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 60 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 34.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 61 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 35.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 62 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 36 et 37.

Et les VINGT SEPT DIX MILLIEMES (27/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 63 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 38 et 39.

Et les VINGT SIX DIX MILLIEMES (26/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 64 : 1er sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 40.

Et les QUINZE DIX MILLIEMES (15/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 65 : 1er sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 41.

Et les DIX NEUF DIX MILLIEMES (19/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 66 : 1er sous-sol - Escalier "B"

Garages (deux emplacements) N°s 42 et 43.

Et les VINGT NEUF DIX MILLIEMES (29/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 67 : Un garage N° 44.

Et les QUINZE DIX MILLIEMES (15/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 68 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 45.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 69 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 46 et 47.

Et les VINGT HUIT DIX MILLIEMES (28/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 70 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 48 et 49.

Et les VINGT HUIT DIX MILLIEMES (28/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 71 : 1er sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 50 et 51.

---

Et les VINGT QUATRE DIX MILLIEMES (24/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 72 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

(242/10000èmes) Et les DEUX CENT QUARANTE DEUX DIX MILLIEMES de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 73 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

(140/10000èmes) Et les CENT QUARANTE DIX MILLIEMES de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 74 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

(142/10000èmes) Et les CENT QUARANTE DEUX DIX MILLIEMES de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 75 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un local à usage de bureau ou professionnel.

(238/10000èmes) Et les DEUX CENT TRENTE HUIT DIX MILLIEMES de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 76 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 1.

Et les VINGT ET UN DIX MILLIEMES (21/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 77 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 2.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 78 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 3.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 79 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 4.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 80 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 5.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 81 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 6.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 82 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 7.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 83 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 8.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 84 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 9 et 10

Et les VINGT HUIT DIX MILLIEMES (28/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 85 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 11 et 11bis.

Et les VINGT ET UN DIX MILLIEMES (21/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 86 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 12.

Et les QUINZE DIX MILLIEMES (15/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 87 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 13.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

---

Lot N° 88 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Garages (deux emplacements) N°s 14 et 15.

Et les VINGT NEUF DIX MILLIEMES (29/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 89 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 16.

Et les QUINZE DIX MILLIEMES (15/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 90 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Un garage N° 17.

Et les TREIZE DIX MILLIEMES (13/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 91 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 18 et 19.

Et les VINGT SEPT DIX MILLIEMES (27/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 92 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Garages (deux emplacements) N°s 20 et 21.

Et les VINGT SEPT DIX MILLIEMES (27/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 93 : 2ème sous-sol - Escalier "B"

Garages (deux emplacements) N°s 22 et 23.

Et les VINGT QUATRE DIX MILLIEMES (24/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 94 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 24.

Et les QUATORZE DIX MILLIEMES (14/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 95 : 2ème sous-sol - Escalier "A"

Un garage N° 25.

Et les DIX NEUF DIX MILLIEMES (19/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 96 : 3ème sous-sol

Un grand local, éventuellement à diviser, à tout usage professionnel ou commercial, comprenant la totalité du 3ème sous-sol, l'aire de circulation située entre le bâtiment et le Boulevard Camille Blanc, 7 emplacements de parkings.

Ce lot sera grevé comme il est prévu à l'Article IV d'une servitude de passage en tout temps et tous véhicules au profit du terrain constituant le lot N° 4 du lotissement des Carrières.

D'autre part, une servitude de passage pour piétons sera créée pour accéder par l'escalier extérieur aux 1er et 2ème sous-sol.

Et les MILLE DEUX CENT QUARANTE QUATRE DIX MILLIEMES (1244/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Extérieur

Lot N° 97 :

Emplacement de parking N° 8 du plan de masse.

Et les TROIS DIX MILLIEMES (3/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 98 :

Emplacement de parking N° 9 du plan de masse.

Et les TROIS DIX MILLIEMES (3/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 99 :

Emplacement de parking N° 10 du plan de masse.

Et les TROIS DIX MILLIEMES (3/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 100 :

Emplacement de parking N° 11 du plan de masse.

Et les TROIS DIX MILLIEMES (3/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot N° 101 :

Emplacement de parking N° 12 du plan de masse.

Et les TROIS DIX MILLIEMES (3/10000èmes) de la propriété des parties communes générales.

---



DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

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

Section 1 : Généralités

Le groupe d'immeubles sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privées" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

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

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

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

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privées, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans le groupe d'immeubles ne pouvant y suppléer.

Section 2 : Usage des "parties privées"

1°) Généralités :

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties du groupe d'immeubles dont il aura l'usage exclusif, à la condition

de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination du groupe d'immeubles telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

## 2°) Occupations :

Le groupe d'immeubles bâtis sera à usage mixte d'habitation professionnel et de commerce. L'usage de commerce doit être entendu dans le sens le plus large. Il s'étend des locaux destinés à la vente au détail tels des magasins, des locaux à usage de réserve ou des locaux à usage de bureaux à condition que cet usage n'apporte pas une gêne exceptionnelle du fait de bruits ou d'odeurs d'un caractère anormal par rapport à la destination de l'immeuble.

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

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination du groupe d'immeubles.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

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

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

3°) Harmonie - Aspect :

A) Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans des conditions particulières de majorité (3e partie, chapitre I, section 2, 4 - B).

~~La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la couleur et la forme soient celles choisies par le syndicat de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.~~

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

B) Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qu'il est dit ci-après au paragraphe 4°) de la présente et à la section 3 du présent chapitre.

C) Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, et d'une façon plus générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°) Enseignes et plaques professionnelles :

Les occupants des locaux commerciaux pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci et sous le contrôle du syndic qui veillera à ce qu'elles ne constituent pas une gêne anormale pour les autres occupants et qu'elles ne nuisent pas au bon aspect du groupe d'immeubles. Le syndic prendra l'avis de l'architecte de la copropriété.

En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité (3° partie, chapitre I, section 2, 4 - B).

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par le syndic.

5°) Modifications intérieures - Travaux :

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

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

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

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur du groupe d'immeubles devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans des conditions particulières de majorité (troisième partie, chapitre I, section 2, 4 - B).

Toutefois, les occupants des locaux commerciaux sis en rez-de-chaussée pourront procéder à l'aménagement de leurs devantures, sous le contrôle du syndic qui veillera à ce que cet aménagement ne constitue pas une gêne anormale pour les autres occupants et ne nuise pas au bon aspect du groupe d'immeubles. Le syndic prendra l'avis de l'architecte de la copropriété et en référera, s'il y a lieu, à l'assemblée des copropriétaires statuant ainsi qu'il vient d'être dit.

6°) Sécurité - Salubrité :

A) Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables.

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

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

B) Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, existant dans les locaux privatifs devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

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

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

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

C) Les emplacements pour voitures automobiles ne pourront être utilisés que pour garer des voitures automobiles. En aucun cas, un emplacement ne pourra être utilisé à titre de débarras ou en atelier de réparations.

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

7°) Tranquillité :

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

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

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

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, si ce n'est dans les locaux en sous-sols, à des travaux sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité du groupe d'immeubles.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérés, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

#### 8°) Dispositions diverses :

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

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

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

C) Les copropriétaires devront souffrir le passage dans les parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc ... y afférents, notamment le lot N° 96 devra souffrir le passage pour l'entretien, la réparation ou le remplacement des réseaux eau potable, égouts, ~~eaux usées et pluviales, câbles EDF et PTT.~~

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles.

### Section 3 : Usage des "parties communes"

#### A) Généralités :

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

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

#### B) Encombrement :

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

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

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

d) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes du groupe d'immeubles.

e) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes.

C) Aspect extérieur du groupe d'immeubles :

La conception et l'harmonie générales du groupe d'immeubles devront être sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières, visées au 4° de la section 2 du présent chapitre. En outre, l'apposition des panonceaux des officiers ministériels est autorisée selon les usagers.

La société de construction aura droit d'apposer et de maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente des locaux sur les bâtiments, clôtures ou sur des panneaux implantés sur le terrain.

D) Services collectifs et éléments d'équipement :

a) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, situés dans chacun des bâtiments, seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment considéré.

Leur destination définitive, s'il y a lieu, ainsi que la réglementation de leur utilisation, seront décidées par le syndic avec l'approbation des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective.



b) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon plus générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° de la section 2 du présent chapitre.

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

---

E) Espaces libres et jardins :

Les espaces libres et jardins, ainsi que leur aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits.

Il est interdit de laisser y vagabonder des chiens et autres animaux domestiques.

Il sera interdit de procéder au lavage des voitures sur les aires de circulation et d'une façon générale de procéder dans les espaces communs à des lavages ou étendages divers.

Les emplacements de stockage des conteneurs à ordures, situés en bordure de la voie future, devront être maintenus en bon état par les usagers et, utilisés conformément à leur destination.

Section 4 : Dispositions diverses

A) De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever le groupe d'immeubles, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété du groupe d'immeubles, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

B) Les copropriétaires et occupants du groupe d'immeubles devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

---

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

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

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

## CHAPITRE II      --- CHARGES DU GROUPE D'IMMEUBLES

### Section 1 : Principes

Les charges du groupe d'immeubles sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

### Section 2 : Charges générales

#### A) Définition :

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures ;

b) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, y compris le transformateur et son local,

- des réseaux d'égoûts et d'assainissement,

---

le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des bâtiments ;

c) Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux fondations

- aux éléments porteurs verticaux et horizontaux du groupe d'immeubles du troisième sous-sol jusqu'à la dalle coté inférieur du niveau du rez-de-chaussée.

d) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre II de la quatrième partie ci-après ;

e) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires (et du conseil syndical) ; honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires ;

- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents ;

f) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" et même celles afférentes aux "parties privatives" tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

#### B) Répartition :

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires du groupe d'immeubles au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales, le tout conformément à la récapitulation de l'état de répartition des charges ci-annexé.

### Section 3 : Charges spéciales à chaque bâtiment

#### A) Définition :

Les charges spéciales à chacun des bâtiments composant le groupe d'immeubles comprennent :

1°) Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux éléments porteurs de chacun des bâtiments, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure.

- aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;
- aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toutes natures particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci, jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

2°) Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et, s'il y a lieu, de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers à chaque bâtiment ;
- des antennes collectives de radio, de télévision et de leurs câbles de distribution ;

3°) Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers de chaque bâtiment (et notamment à tous préposés qui seraient spécialement affectés à l'entretien du bâtiment et de ses éléments d'équipement ainsi que les charges fiscales et sociales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents) ;

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

Il est précisé que les frais d'entretien de réparations, de réfection des halls d'entrée A et B feront l'objet d'une répartition spéciale dans la section N° 5 ci-après.

#### B) Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux composant chacun des bâtiments au prorata de leurs quotes-parts dans les charges spéciales audit bâtiment, le tout conformément aux indications de l'état de répartition des charges ci-annexé.

---

#### Section 4 : Charges spéciales à certains copropriétaires

Le lot N° 96 à usage commercial étant indépendant du restant de la copropriété quant à l'accès et à l'environnement. Il y aura lieu de l'exclure pour la participation aux charges ci-après énumérées :

A) Définition :

a) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte du groupe d'immeubles, passage, allées dégagements, à l'exception des rampes d'accès au sous-sol 1 et 2 qui feront l'objet d'une répartition spéciale

b) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces verts, espaces libres communs ainsi que des éléments et équipements installés dans lesdits espaces verts et espaces libres communs.

c) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures des poubelles à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment.

B) Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre tous les copropriétaires à l'exception du propriétaire du lot N° 96 à usage commercial, au prorata de leur quote part dans la propriété des parties communes générales.

Section 5 : Charges d'eau froide

Les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartements ou locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général du groupe d'immeubles sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété générale.

Section 6 : Charges spéciales aux halls d'entrée A et B, escaliers et ascenseurs

Il y aura lieu de considérer deux sortes de charges :

1) les charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes.

2) les charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs.

A) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes

a) Définition :

Elles concernent les frais d'entretien, de réfection des halls d'entrée, des escaliers, des circulations particulières et cage d'ascenseur à chaque entrée à l'exclusion des dépenses visées ci-après au paragraphe B de la présente section.

b) Répartition :

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires empruntant les différentes entrées au prorata des tantièmes de copropriété dans les parties communes générales, le tout conformément à la récapitulation de l'état de réparation des charges ci-annexées.

B) Charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs

1) Ascenseurs

a) Définition :

les charges afférentes aux ascenseurs et escaliers comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de son mécanisme, agrès et tous ses accessoires.
- Les frais de fonctionnement de cet appareil: consommation d'électricité, révision périodique.
- Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement si la prime y afférent peut être individualisée.
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches et contre marches, s'il y a lieu, des revêtement (ou tapis) posés, dans les escaliers ainsi que les dépenses d'éclairage des escaliers.

b) Répartition

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacune des cages d'escaliers et l'ascenseur qui s'y trouve. Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ci-annexées.

2) Halls et escaliers

Les dépenses de réparations ou de reconstruction des halls d'entrées, des cages d'escaliers et des cages d'ascenseurs, constituent des charges spéciales et seront réparties conformément aux stipulations de la présente section, paragraphe A.

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de chacune des cages d'escaliers, y compris les frais de nettoyage ou de peinture des portes palières fussent-elles privatives, seront supportées par les seuls propriétaires des locaux sis en étages ou en sous-sol.

Section 7 : Charges spéciales aux sous-sol à usage de garages

a) Définition

Les charges spéciales aux sous-sol à usage de garages comprennent :

- 1) les frais de peinture intérieure des garages.
- 2) Les frais d'entretien, de réfection et de reconstruction :
  - des aires de circulation, allées, rampes d'accès et de sortie depuis les voies publiques,
  - des surfaces de stationnement encore que celles ci soient l'objet de droits d'usage exclusif.
- 3) Les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement :
  - des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires particuliers aux sous-sol,
  - Et s'il y a lieu :
    - du système de fermeture des garages, leurs appareillages et accessoires
    - du matériel et équipement contre l'incendie, des systèmes de détection d'incendie
    - des locaux et installations des ventilations mécaniques
- 4) La rémunération de la ou des personnes chargées de l'entretien et de la surveillance des garages
- 5) Les dépenses entraînées par l'éclairage des garages, leurs accès et dégagements ainsi que le coût s'il y a lieu, la location des compteurs électriques y afférents ;  
et généralement toutes dépenses intéressant uniquement les garages et leurs utilisations.

b) Répartition

Ces charges seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage d'emplacement de garages au prorata des quotes parts dans les charges qui leurs sont spéciales conformément aux indications de l'état de répartition des charges ci-annexées.

Section 8 : Charges spéciales concernant les locaux à usage de bureau

a) Définition

Elles concernent les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction de l'escalier de secours aboutissant dans le lot N° 96 situé au 3ième sous-sol.

Les frais de nettoyage et d'éclairage des couloirs de circulation propres aux locaux à usage de bureau.

b) Répartition

Elles seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage de bureaux, comme indiqué dans l'état de répartition des charges ci-annexé.

Section 9 : Charges spéciales aux parkings de surface

a) Définition

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection de toute nature des éléments constitutifs des surfaces de stationnement.

b) Répartition

Les charges seront réparties à égalité entre les copropriétaires des cinq parkings.

Section 10 : Charges spéciales relatives à l'aire de circulation du lot N° 96

a) Définition

Les copropriétaires, ou leurs ayants droit, des lots à usage de bureaux bénéficiant d'une servitude de passage pour piétons sur l'aire de circulation du lot N° 96, ils participeront aux frais d'entretien, de réparations ou de réfection de la partie de l'aire de circulation partant de l'escalier et aboutissant au boulevard Camille Blanc sur une largeur de 3.00 mètres.

La surface de ce passage représentant, environ, une superficie de 75 m<sup>2</sup>

b) Répartition

Ces charges seront réparties sur la base de 15% pour les lots à usage de bureaux 85% pour le lot N° 96.

La part de 15% sera répartie entre les copropriétaires des lots à usage de bureaux suivant la répartition indiquée à la Section 8 ci-avant et rappelée dans l'état de répartition des charges.

Section 11 : Dépenses diverses

1) Entretien des loggias, des balcons et des terrasses

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse auront personnellement la charge du nettoyage, ainsi que de l'entretien des revêtement du sol de ces parties privatives et de la réparation des dégradations anormales qu'ils leur occasionneraient, le tout sous le contrôle du Syndic, et éventuellement de l'architecte de la copropriété.

En effet, en dehors de l'entretien courant tous travaux concernant le gros oeuvre desdits balcons, loggias et terrasses seront à la charge de la copro-



priété étant précisé, toutefois, que les propriétaires des locaux correspondants seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuite etc... provenant directement ou indirectement de tous aménagements et installations quelconques qu'ils auraient effectués ; auquel cas ils supporteront tous les frais de remise en état.

2°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

3°) Reconstruction partielle :

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

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

4°) Reprise des vestiges :

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

5°) Aggravation des dépenses :

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

6°) Dépenses afférentes aux parties privatives :

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

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

Section 12 : Règlement - Provisions -  
Fonds de prévoyance -  
Garantie

I - 1°) Les copropriétaires verseront au syndic :

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

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

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

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

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

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

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

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

II - 1°) Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

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

2°) Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

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

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

4°) Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon, aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE III --- OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE  
PROPRIÉTÉ - INDIVISION - HYPOTHEQUES -  
LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS

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

Section 1 : Mutations de propriété

1°) Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs :

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

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

2°) Mutation entre vifs :

I - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien propriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

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

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

II - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis le syndicat peut 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 et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation du groupe d'immeubles. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

3°) Mutation par décès :

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

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

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

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans le groupe d'immeubles, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

Section 2 : Indivision - Démembrement de la propriété

1°) En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndicat 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.

2°) En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus au 1°) de la présente section.

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

### Section 3 : Hypothèques

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres II et III de la quatrième partie du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou de la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues auxdits chapitres, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction du groupe d'immeubles, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

### Section 4 : Locations - Autorisations d'occuper

1°) Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage du groupe d'immeubles ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

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

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

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi ; il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement, par une copie certifiée par lui du bail (ou ~~d'un extrait~~) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entrée du groupe d'immeubles pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

2°) Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

#### Séction 5 : Modification des lots

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

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.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes, et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

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.

En outre, 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.

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 de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

a) Au syndic du groupe d'immeubles alors en fonction ;

b) Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite 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.

#### Section 7 : Actions en justice

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



## TITRE II

### TROISIEME PARTIE

#### ADMINISTRATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

##### - Syndicat des copropriétaires

Généralités

Assemblée des copropriétaires

##### - Syndic

Généralités

Désignation

Pouvoirs de gestion et d'administration

Pouvoirs d'exécution et de représentation

##### - Conseil Syndical

Définition - Composition - Fonctionnement

Attributions

##### - Syndicats secondaires

##### - Service du groupe d'immeubles

### QUATRIEME PARTIE

#### DISPOSITIONS DIVERSES

##### - Améliorations - Additions - Surélévations

##### - Risques civils - Assurances

##### - Reconstruction

##### - Litiges et dispositions diverses

ADMINISTRATION DU GROUPE D'IMMEUBLESCHAPITRE I --- SYNDICAT DES COPROPRIETAIRESSection 1 : Généralités

1 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat aura pour objet la conservation du groupe d'immeubles et l'administration des parties communes.

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

2 - Il sera dénommé "Syndicat des Copropriétaires de la Résidence "Orphée".

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de la situation du groupe d'immeubles ou dans une autre commune limitrophe sur simple décision du syndic.

3 - Le syndic prendra naissance dès que les locaux composant le groupe d'immeubles appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il prendra fin si la totalité du groupe d'immeubles vient à appartenir à une seule personne.

4 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires, leur exécution est confiée à un Syndic assisté d'un Conseil Syndical qui contrôle sa gestion. Ce Conseil Syndical sera institué conformément à l'article 21 de la

loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi N° 65-567 de la loi du 10 juillet 1965.

Section 2 : Assemblées des copropriétaires1 - Droit de vote :

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

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

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

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

## 2 - Convocation des assemblées :

1°) Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant le groupe d'immeubles se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement, elle nommera un syndic suppléant.

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

2°) Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le trente juin au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

3°) En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

4°) Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

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

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

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation du groupe d'immeubles ou sur celui d'une des communes limitrophes.

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

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

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

5°) En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

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

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

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

### 3 - Tenue des assemblées :

1°) Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et deux scrutateurs. En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

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

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

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

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

2°) Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix qui pourra être habilité par un simple écrit.

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

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

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

3°) Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

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

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs seront certifiés par le syndic.

4 Décisions :

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

A) - Décisions ordinaires :

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

- Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

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

B) - Décisions prises dans les conditions particulières de majorité :

- Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de

prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967 ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur du groupe d'immeubles et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement ;

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc ...) et concernant les conditions prévues au paragraphe g, h, i et j de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'auront pas à être renouvelées.

C) - Décisions extraordinaires :

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

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus ;

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

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

- Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

#### 5 - Dispositions diverses :

1°) Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

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

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du groupe d'immeubles.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

2°) Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

3°) Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

---



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

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

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

## CHAPITRE II    ---    SYNDIC

### Section 1    :    Généralités

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété,

Il administrera le groupe d'immeubles et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien,

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

le tout en application du présent règlement de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

### Section 2    :    Désignation

1 - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section 2, 4 -, B) ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

2 - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, Monsieur ..... exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

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

Section 3 : Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration du groupe d'immeubles.

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

A) - Entretien et travaux :

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

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

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

- Il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après ;

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

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

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

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

3°) Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du code civil.

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

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B) - Administration et gestion :

1\*) Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité du groupe d'immeubles et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a une seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

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

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

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

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration du groupe d'immeubles.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat, le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 32-33 et 34.

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

2°) Dans le cadre de son pouvoir général d'administration du groupe d'immeubles, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination du groupe d'immeubles.

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

Section 4 : Pouvoirs d'exécution et de représentation

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs au groupe d'immeubles et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

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

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

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section 7 du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents au groupe d'immeubles ;

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

c) Pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes,

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

4 - Le syndic représentera de plein droit les copropriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie ; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.

5 - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section 2, 4- B de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

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

CHAPITRE III --- CONSEIL SYNDICAL  
-----

Section 1 : Définition - Composition -  
Fonctionnement

1 - Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

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

2 - Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section 2, 4 - B de la présente partie.

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

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants pourront être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant dans le respect des principes de représentation du paragraphe 1 ci-dessus, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

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

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

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

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

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

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

Les décisions du conseil syndical seront prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. EN CAS DE PARTAGE DES VOIX, CELLE DU PRESIDENT SERA PREPONDERANTE. A défaut, et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord.

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

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

4 - Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le syndicat.

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



Section 2 : Attributions

1 - Le conseil syndical sera un organisme consultatif sur toutes les questions concernant l'administration du groupe d'immeubles. Il assistera le syndic.

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

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

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

Le conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

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

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

CHAPITRE IV --- SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires des lots composant l'un des bâtiments du groupe d'immeubles pourront, réunis en assemblée spéciale, décider, dans les conditions de majorité particulières du chapitre I, section 2, 4 - B de la présente partie, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire, le tout dans les conditions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque syndicat secondaire aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment considéré, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Il sera doté de la personnalité civile et fonctionnera dans les conditions prévues par la loi et le présent règlement. Il sera représenté au conseil syndical du syndicat principal.

CHAPITRE V --- SERVICE DU GROUPE D'IMMEUBLES  
=====

1 - En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale du groupe d'immeubles, le syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes.

2 - Le syndic fixera les conditions du travail du personnel du syndicat.

3 - Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du syndic.

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif, qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci, sans que la responsabilité du syndicat ou du syndic puisse en rien être recherchée.

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I --- AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30, 32 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son applicatio

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elle soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

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

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

CHAPITRE II --- RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

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

2 - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

- a) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité, et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux ;
- b) Le recours des voisins et le recours des locataires ;
- c) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc ...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

3 - En application des stipulations ci-dessus, le groupe d'immeubles fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties du groupe d'immeubles en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

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

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

4 - Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

5 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- a) Le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui ;

b) Le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et d'une façon plus générale, sa responsabilité personnelle, en tant qu'occupant.

Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander une justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

6 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

7 - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectée par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

### CHAPITRE III --- RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix des copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 visées ci-dessus au chapitre I de la présente partie sont applicables.

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

CHAPITRE IV --- LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

1°) - Litiges :

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre des 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, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section 2, 5°, 3-).

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

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

2°) Inexécution des clauses et conditions du règlement :

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

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

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

3°) - Domicile :

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

4°) - Publication :

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des Hypothèques de SETE conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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





CHARGES SPECIALES AUX LOTS

-----

A USAGE DE BUREAUX

-----

N° de lot	Situation	Quote part des charges
48	1er S/S	316
49	"	185
50	"	188
51	"	311
		-----
		1000/1000èmes
72	2ème S/S	316
73	"	185
74	"	188
75	"	311
		-----
		1000/1000èmes

CHARGES SPECIALES AU SOUS-SOL  
=====

A USAGE DE PARKINGS  
=====

N°	Situation	Aire de circulation 1er S/S 04	Rampe du 1er S/S vers la rocade ⑤	N°	Situation	Aire de circulation du 2ème S/S et rampe du 2ème au 1er sous-sol	Rampe du 1er S/S à la rocade
52	1er S/S	19	38	76	2ème S/S	19 <sup>6</sup>	38 <sup>F</sup>
53	"	19	38	77	"	19	38
54	"	19	38	78	"	19	38
55	"	19	38	79	"	19	38
56	"	19	38	80	"	19	38
57	"	19	38	81	"	19	38
58	"	19	38	82	"	19	38
59	"	19	38	83	"	19	38
60	"	19	38	84	"	39	78
61	"	19	38	85	"	39	78
62	"	39	78	86	"	19	38
63	"	39	78	87	"	19	38
64	"	19	38	88	"	39	78
65	"	19	38	89	"	19	38
66	"	39	78	90	"	19	38
67	"	19	38	91	"	39	78
68	"	19	38	92	"	39	78
69	"	39	78	93	"	39	78
70	"	39	78	94	"	19	38
71	"	39	78	95	"	19	38

500. 1000.

500. 1000.

TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES

N° de lot	Entrée	Etage	Charges générales	charges spéciales au bâtiment			Hall d'entrée		Ascenseurs et escaliers	
				A	B	C	A/A	B/B	A/A	B/B
1	A	R/C	202	107			44			
2	A	R/C	115	62			25			
3	A	R/C	58	31			13			
4	A	1. Et.	201	106			44			27
5	A	"	91	48			20			13
6	A	"	46	24			10			9
7	A	2. Et	210	111			46			31
8	A	"	92	49			20			15
9	A	"	46	24			10			10
10	A	3. Et	215	114			47			35
11	A	"	93	49			20			18
12	A	"	46	24			10			12
13	A	4 & 5. Et.	285	151			62			53
14	A	"	141	75			31			26
15	A	4. Et	47	25			10			13
16	B	R/C	51		20				12	
17	B	R/C	135		53				32	

.../...

17 8 9 10 11 12 13 14

18	B	R/C	185	A	73	C	D	44	A	B
19	B	1. Et	45		18			11		15
20	B	"	121		48			29		22
21	B	"	220		86			53		44
22	B	2. Et	49		19			12		17
23	B	"	122		48			29		26
24	B	"	222		87			53		52
25	B	3. Et	49		19			12		19
26	B	"	123		48			29		29
27	B	"	224		88			54		58
28	B	4. Et	49		19			12		23
29	B	"	132		52			32		34
30	B	"	238		94			57		67
31	B	5 & 6. Et	272		107			65		87
32	B	"	307		121			74		99
33	A	R/C	157				35			
34	B	"	242					58		
35	B	"	52					12		
36	A	1. Et	135				30		18	
37	B	"	206					49		36
38	B	"	49					12		14
39	A	2. Et	137				30		21	
40	B	"	204					49	....	42



	A	8	9	40	AA	12	13	44
64	15	A	B	C	A	4B	A	5
65	19					5		7
66	29					7		14
67	15					4		7
68	13				3		4	
69	28				6		8	
70	28				6		8	
71	24				5		8	
72	242	1er S/S			53		89	
73	140	2ème S/S			31		48	
74	142				31		48	
75	238				52		89	
76	21				5		5	
77	14					3		8
78	14				3		5	
79	14					3		8
80	14					3		8
81	13				3		5	
82	13				3		5	
83	13				3		5	
84	28				6		10	
85	21				5		10	
86	15					4	....	8





EUROGESTION  
Rce Le Green  
2 avenue de l'Outre Mer  
34300 AGDE

Narbonne, le 6 juillet 2000

*Vos REF. Coprop ORPHEE CAP  
Modificatif du 02/02/2000*

*Nos REF  
K C F*

Madame, Monsieur,

En votre qualité de syndic de la copropriété sous références,

Je me permets de vous adresser sous ce pli l'expédition régulière de l'acte contenant modificatif de l'état descriptif de division - règlement de copropriété établi par mes soins.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués et bien dévoués

 Me ORMIÈRES PECH de LACLAUSE



**Bernard PECH DE LACLAUSE**  
**Françoise ORMIERES-PECH DE LACLAUSE**  
**Frédérique LAURENT-ANDRÉ**  
**NOTAIRES ASSOCIÉS**  
2 bis, Rue Littré  
NARBONNE

996338 01 MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION SA FINANCIERE  
D'AUJOURD'HUI (Résidence ORPHEE-CAP)

FA/MAR/

**L'AN DEUX MILLE**  
**Le DEUX FEVRIER**

**A NARBONNE (Aude), 2 Bis Rue Littré, au siège de l'Office Notarial de Narbonne ci-après nommé.**

**Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Bernard PECH de LACLAUSE, Françoise ORMIERES-PECH de LACLAUSE et Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaires associés » soussigné.**

**A reçu le présent acte à la requête de :**

La société dénommée FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, Société Anonyme au capital de 250 000 Francs dont le siège est à PARIS (75008), 10, Rue Lord BYRON, identifiée au SIREN sous le numéro 400056123 et immatriculée sous le numéro B 400 056 123 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS (8ème), du 8 février 1995, régulièrement enregistré à PARIS, et est représentée par :

Monsieur Bruno CLOSTRE, Gérant de société, demeurant à PARIS (75008), 10 rue Lord Byron,

Agissant en sa qualité de Président Directeur Général, nommé à cette fonction qu'il a acceptée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date à PARIS du 30 juin 1998.

LEQUEL, es-qualités, préalablement à l'acte modificatif objet des présentes a exposé ce qui suit :

### **EXPOSE**

I- Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DESOUTTER, notaire associé à PERIGUEUX (Dordogne) le 22 février 1999, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER les 19 avril et 2 juin 1999 volume 1999P n° 4852, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 2 juin 1999 volume 1999O n° 6771,

La S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, comparante aux présentes et susdénommée, a acquis de la SCI CAP, société civile immobilière au capital de 135 000,00 francs, dont le siège est à PERIGUEUX (24000) 7, rue Gambetta, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PERIGUEUX sous le numéro B 343 223 905, faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire suivant jugement rendu le 17 novembre 1992 et d'un plan de redressement judiciaire prononcé par un Jugement du Tribunal de Commerce de PERIGUEUX en date du 14 septembre 1993,

Divers biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence CAP », édifié à SETE (34200) 83, Boulevard Camille Blanc et 651, Boulevard Jean Mathieu Grangent, figurant au cadastre rénové de ladite commune section BS n° 303 pour une superficie de 42a 81ca, lieudit « 83, Boulevard Camille Blanc », formant le lot numéro 5 du Lotissement des Carrières approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de SETE le 15 octobre 1986, déposé au rang des minutes de Maître Henri VIDAL, notaire associé à SETE, le 20 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 décembre 1986 volume 527 n° 535, et notamment le lot n° QUATRE VINGT SEIZE (96) ci-après désigné.

Duquel ensemble immobilier, l'état descriptif de division-règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître Henri VIDAL, notaire à SETE (Hérault) aux termes d'un acte en date du 20 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 9 mai 1988 volume 544 numéro 716. Acte rectificatif reçu par Maître VIDAL, notaire susnommé, le 19 mai 1988, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 17 juin 1988 volume 546 n° 147, savoir :

Lot numéro quatre vingt seize (96)

Un grand local, éventuellement à diviser, à tout usage professionnel ou commercial, comprenant la totalité du 3<sup>ème</sup> sous-sol, l'aire de circulation située entre le bâtiment et le Boulevard Camille Blanc, et 7 emplacements de parkings.

Ce lot sera grevé comme il est prévu à l'article IV d'une servitude de passage en tout temps et tous véhicules au profit du terrain constituant le lot n° 4 du lotissement des Carrières.

D'autre part, une servitude de passage pour piétons sera créée pour accéder par l'escalier extérieur au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sol.

Et les mille deux cent quarante quatre/dix millièmes (1244/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

II- Usant de la faculté de division prévue dans la désignation qui précède et pour les besoins de la commercialisation, le représentant de la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI a divisé ledit lot de la manière suivante et a procédé ainsi à la modification de l'état descriptif de division.

CECI EXPOSE, il est passé comme suit à la modification de l'état descriptif de division de la manière suivante :

**MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION du lot n° 96 par la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI -**

Le lot n° 96 est supprimé et remplacé par les lots 102 à 114 inclus.

**DESIGNATION DES LOTS**

Lot numéro CENT DEUX (102)

PARKING extérieur, portant le numéro 1 du plan et les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro CENT TROIS (103)

PARKING extérieur, portant le numéro 2 du plan et les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro CENT QUATRE (104)

PARKING extérieur, portant le numéro 3 du plan et les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro CENT CINQ (105)

PARKING extérieur, portant le numéro 4 du plan et les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro CENT SIX (106)

PARKING extérieur, portant le numéro 5 du plan et les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro CENT SEPT (107)

PARKING extérieur, portant le numéro 6 du plan et les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro CENT HUIT (108)

PARKING extérieur, portant le numéro 7 du plan et les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro CENT NEUF (109)

Une aire de circulation et de desserte, desservant les lots numéro 110, 111 et 114 ci-après désignés et spécialement affectée à ces derniers, située entre les bâtiments et le Boulevard Camille Blanc et les soixante/dix millièmes (60/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

D'autre part, conformément aux stipulations du règlement de copropriété-état descriptif de division (spécialement à l'article IV) ledit lot sera grevé d'une servitude de passage en tout temps et tous véhicules au profit du terrain constituant le lot n° 4 du Lotissement des Carrières.

Enfin, conformément aux stipulations de l'état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété, une servitude de passage pour piétons sera créée pour accéder par l'escalier extérieur aux premier et deuxième sous-sol.

Lot numéro cent dix (110)

Un local à usage professionnel ou commercial, situé à droite en regardant la façade côté Boulevard Camille Blanc, auquel on accède par le lot n° 109 ci-dessus désigné, d'une surface d'environ 425 m<sup>2</sup>.

et les quatre cents/dix millièmes (400/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111)

Une zone de parkings, d'une surface d'environ 290 m<sup>2</sup>, située à droite à l'arrière du lot n° 110, auquel on accède par le lot n° 109 ci-dessus désigné.

Et les cent cinquante/dix millièmes (150/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112)

Une zone de réserves, d'une surface d'environ 300 m<sup>2</sup> à l'arrière du lot n° 113 ci-après désigné, à laquelle on accède soit par le lot n° 111 soit par le lot n° 113

et les cent soixante/dix millièmes de la propriété des parties communes générales.

Précision étant ici faite que, compte tenu de cette dépendance d'accès, ledit lot sera cédé soit avec le lot n° 111 soit avec le lot n° 113.

Lot numéro cent treize (113)

Un local à usage professionnel ou commercial, situé à gauche en regardant la façade côté Boulevard Camille Blanc, auquel on accède par le lot n° 114 ci-après désigné, d'une surface d'environ 400 m<sup>2</sup>

et les quatre cent vingt/dix millièmes (420/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Précision étant ici faite que compte tenu de cette dépendance d'accès, ledit lot sera cédé avec le lot n° 114.

Lot numéro cent quatorze (114)

Une aire de stationnement située devant le lot n° 113, d'une surface d'environ 160 m<sup>2</sup>, permettant l'accès au lot n° 113 et à laquelle on accède par le lot n° 109 ci-dessus désigné

et les trente trois/dix millièmes (33/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

De même, comme le lot n° 109, conformément aux stipulations du règlement de copropriété-état descriptif de division (spécialement à l'article IV) ledit lot sera grevé d'une servitude de passage pour piétons pour accéder par l'escalier extérieur aux premier et deuxième sous-sol.

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

96			Un grand local, éventuellement à diviser, à tout usage professionnel ou commercial, comprenant la totalité du 3 <sup>ème</sup> sous-sol, l'aire de circulation située entre le bâtiment et le Boulevard Camille Blanc et 7 emplacements de parkings.	1.244/10000	supprimé et remplacé par les lots n° 102 à 114
102			PARKING extérieur portant le numéro 1 du plan	3/10000	provient de la division du lot n° 96
103			PARKING extérieur portant le numéro 2 du plan	3/10000	provient de la division du lot n° 96
104			PARKING extérieur portant le numéro 3 du plan	3/10000	provient de la division du lot n° 96

105			PARKING extérieur portant le numéro 4 du plan	3/10000	provient de la division du lot n° 96
106			PARKING extérieur portant le numéro 5 du plan	3/10000	provient de la division du lot n° 96
107			PARKING extérieur portant le numéro 6 du plan	3/10000	provient de la division du lot n° 96
108			PARKING extérieur portant le numéro 7 du plan	3/10000	provient de la division du lot n° 96
109			Une aire de circulation et de desserte, desservant les lots n° 110-111 et 114 et spécialement affecté à ces derniers	60/10000	provient de la division du lot n° 96
110			LOCAL à usage professionnel ou commercial	400/10000	provient de la division du lot n° 96
111			ZONE DE PARKINGS d'une surface de 290m <sup>2</sup>	150/10000	provient de la division du lot n° 96
112			ZONE DE RESERVES d'une superficie de 300 m <sup>2</sup>	160/10000	provient de la division du lot n° 96
113			LOCAL à usage professionnel ou commercial	420/10000	provient de la division du lot n° 96
114			Une AIRE DE STATIONNEMENTS située sur le devant du lot 113	33/10000	provient de la division du lot n° 96

## PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- plan concernant les lots 102, 103, 104, 105, 106, 107, ,108, 109 et 114
- plan concernant les lots 110, 111, 112 et 113.

IL EST ICI RAPPELE les clauses spéciales contenues dans le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont s'agit et s'appliquant au lot n° 96, savoir :

« Section 4 : Charges spéciales à certains copropriétaires

« Le lot n° 96 à usage commercial étant indépendant du restant de la copropriété quant à l'accès et à l'environnement, il y aura lieu de l'exclure pour la participation aux charges ci-après énumérées :

« A) Définition :

« a) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte du groupe d'immeubles, passage, allées, dégagements, à l'exception des rampes d'accès au sous-sol 1 et 2 qui feront l'objet d'une répartition spéciales.

« b) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces verts, espaces libres communs ainsi que des éléments et équipements installés dans lesdits espaces verts et espaces libres communs.

« c) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures des poubelles à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment.

« B) Répartition

« Les charges précédemment définis seront réparties entre tous les copropriétaires à l'exception du propriétaire du lot n° 96 à usage commercial, au prorata de leur quote-part dans la propriété des parties communes générales. »

« Section 8 : Charges spéciales concernant les locaux à usage de bureau

« a) Définition

« Elles concernent les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'escalier de secours aboutissant dans le lot n° 96 situé au 3<sup>ème</sup> sous-sol.

« Les frais de nettoyage et d'éclairage des couloirs de circulation propres aux locaux à usage de bureau.

« b) Répartition

« Elles seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage de bureaux, comme indiqué dans l'état de répartition des charges ci-annexé.

« Section 10 : Charges spéciales relatives à l'aire de circulation du lot n°96

« a) Définition :

« Les copropriétaires ou leurs ayants-droit, des lots à usage de bureaux bénéficiant d'une servitude de passage pour piétons sur l'aire de circulation du lot n° 96, participeront aux frais d'entretien, de réparation ou de réfection de la partie de l'aire de circulation partant de l'escalier et aboutissant au boulevard Camille Blanc sur une largeur de 3.00 mètres.

« La surface de ce passage représentant, environ, une superficie de 75 m<sup>2</sup>.

« b) Répartition :

« Ces charges seront réparties sur la base de 15 % pour les lots à usage de bureaux, 85 % pour le lot n° 96.

« La part de 15 % sera répartie entre les copropriétaires des lots à usage de bureaux suivant la répartition indiquée à la section 8 ci-avant et rappelée dans l'état de répartition des charges. »

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présents, appartiennent à la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres biens et droits immobiliers de :

La Société dénommée SCI CAP, société civile immobilier au capital de 135 000,00 francs, dont le siège est à PERIGUEUX (24000) 7, rue Gambetta, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX sous le numéro B 343 223 905, ladite société faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire suivant jugement rendu le 17 novembre 1992 et d'un plan de redressement judiciaire prononcé par un jugement du Tribunal de Commerce de PERIGUEUX en date du 14 septembre 1993,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DESOUTTER, notaire associé à PERIGUEUX, avec la participation de Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, notaire associé soussigné, le 22 février 1999, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER les 19 avril et 2 juin 1999 volume 1999P n° 4852, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 2 juin 1999 volume 1999P n° 6771,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Ce prix a été payé pour partie au moyen de fonds provenant d'un prêt du CREDIT DU NORD, créancier subrogé.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

## PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER par les soins du notaire associé soussigné.

Tous pouvoirs sont donnés à un clerc ou employé de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes en vue de dresser tous actes complémentaires ou rectificatifs des présentes qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière des présentes.

## DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile en l'Office Notarial nommé en tête des présentes.

## FRAIS

Les frais du présent modificatif sont à la charge de la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI.

## DONT ACTE

Comprenant :

- 7 pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



REÇU  
LF  
30 JUN 2004  
GE SIM

GESIM  
SYNDIC  
4, rue de la Fédération  
B.P. 63165  
34203 SETE CEDEX

Narbonne, le 28 juin 2004

Dossier suivi par MARIE ANGE REGUS

2ème MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION S.A.FINANCIERES D'AUJOURD'HUI  
(Résidence ORPHEE) 166629 / MAR /  
Vos réf . :Monsieur Jean-Pierre TOMAS

Cher Monsieur,

Je vous confirme que le modificatif à l'état descriptif de division de la  
résidence ORPHEE a été signé le 6 MAI 2004.

Vous trouverez, ci-joint, une copie de ce modificatif.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments  
dévoués.



Bernard PECH DE LACLAUSE  
Françoise ORMIERES-PECH DE LACLAUSE  
Frédérique LAURENT-ANDRÉ  
NOTAIRES ASSOCIÉS  
2 bis Rue Littré  
NARBONNE

Sur Etat  
Autorisation du droit de Timbre  
Autorisation du 11 Avril 1983

N° 1089

166629 01 2<sup>ème</sup> MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION Résidence  
ORPHEE-CAP

FA/MAR/

ORPHEE

L'AN DEUX MILLE QUATRE,  
Le SIX MAI

A NARBONNE (Aude), 2 Bis Rue Littré, au siège de l'Office Notarial de  
Narbonne, ci-après nommé,  
Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « Bernard PECH de LACLAUSE, Françoise ORMIERES-PECH de  
LACLAUSE et Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaires associés » soussigné,

A reçu le présent acte à la requête de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORPHEE-  
CAP sis à SETE (34200), 83, Boulevard Camille blanc et 651, Boulevard Jean  
Mathieu Grangent, édiifiée sur un terrain cadastré section BO n° 303 pour une  
superficie de 42a 81ca,

Soumis au régime de la copropriété suivant acte sous seing privé déposé au  
rang des minutes de Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 20 janvier 1988 dont une  
copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de  
MONTPELLIER, le 9 mai 1988 volume 544 numéro 716, ayant fait l'objet d'un acte  
rectificatif reçu par Me VIDAL sus nommé le 19 mai 1988 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des  
hypothèques de MONTPELLIER le 17 juin 1988 volume 546 numéro 147. et d'un  
modificatif de l'état descriptif de division dressé suivant acte reçu par Maître  
Frédérique LAURENT-ANDRE, notaire associé, le 2 février 2000 dont une copie  
authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15  
mars 2000 volume 2000P n° 3533.

Représenté par :

Madame Gabrielle COMBES, clerc de notaire, domiciliée à NARBONNE  
(11100) 2bis, rue Littré,

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur André BONNES, gérant de société, domicilié professionnellement à  
SETE (34200) 4, rue de la Fédération,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration  
sous seing privé demeurée ci-annexée après mention, dans laquelle procuration  
Monsieur BONNES a lui-même agi en sa qualité de gérant statutaire de la société

*(Handwritten signatures and initials)*

dénommé « GESIM », société à responsabilité limitée, au capital de 124.406,00 euros, dont le siège social est à BALARUC LES BAINS (34540) 1, Avenue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 350768115 et immatriculée sous le numéro B 350 768 115 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de SETE,

Nommé à cette fonction qu'il a accepté aux termes des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes également aux termes des statuts.

Ladite société GESIM agissant elle-même en sa qualité de syndic de la résidence « ORPHEE », nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 22 avril 2003, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'ordre du jour complémentaire de l'assemblée générale en date du 22 avril 2003, dont une copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée ci-annexée après mention.

### ET :

De la société dénommée « **FINANCIERE D'AUJOURD'HUI** », société Anonyme au capital de 50.000,00 EUROS dont le siège est à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, identifiée au SIREN sous le numéro 400056123 et immatriculée sous le numéro B 400 056 123 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS (8ème), du 8 février 1995, régulièrement enregistré à PARIS,

Représentée par :

Madame Marie-Ange REGUS, clerc de notaire, domiciliée à NARBONNE (11100) 2bis, rue Littré

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Bruno CLOSTRE, Gérant de société, demeurant à PARIS (75008), 10 rue Lord Byron,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 13 avril 1999, demeurée annexée après mention à un acte de vente reçu par Me Frédérique LAURENT-ANDRE, notaire associé, le 14 avril 1999, dans laquelle procuration Monsieur CLOSTRE a lui-même agi :

En sa qualité de Président Directeur Général, nommé à cette fonction qu'il a acceptée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date à PARIS du 30 juin 1998.

LESQUELS, es-qualités, préalablement à l'acte modificatif objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE

I- Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DESOUTTER, notaire associé à PERIGUEUX (Dordogne) le 22 février 1999, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER les 19 avril et 2 juin 1999 volume 1999P n° 4852, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 2 juin 1999 volume 1999O n° 6771,

La S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, comparante aux présentes et sus-dénommée, a acquis de la SCI CAP, société civile immobilière au capital de 135 000,00 francs, dont le siège est à PERIGUEUX (24000) 7, rue Gambetta, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PERIGUEUX sous le numéro B 343 223 905, faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire suivant jugement rendu le 17 novembre 1992 et d'un plan de redressement judiciaire prononcé par un Jugement du Tribunal de Commerce de PERIGUEUX en date du 14 septembre 1993,

Divers biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence CAP », édifié à SETE (34200) 83, Boulevard Camille Blanc et 651, Boulevard Jean Mathieu Grangent, figurant au cadastre rénové de ladite commune section BS n° 303 pour une superficie de 42a 81ca, lieudit « 83, Boulevard Camille Blanc », formant le lot numéro 5 du Lotissement des Carrières approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de SETE le 15 octobre 1986, déposé au rang des minutes

*(Handwritten signatures and initials)*

de Maître Henri VIDAL, notaire associé à SETE, le 20 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 décembre 1986 volume 527 n° 535, et notamment le lot n° QUATRE VINGT SEIZE (96) ci-après désigné.

Duquel ensemble immobilier, l'état descriptif de division-règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître Henri VIDAL, notaire à SETE (Hérault) aux termes d'un acte en date du 20 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 9 mai 1988 volume 544 numéro 716. Acte rectificatif reçu par Maître VIDAL, notaire susnommé, le 19 mai 1988, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 17 juin 1988 volume 546 n° 147,

II- Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, notaire associé soussigné, le 2 février 2000, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 mars 2000 volume 2000P n° 3533, la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI a procédé à la suppression du lot n° 96 remplacé par les lots n° 102 à 114 inclus.

III- Aux termes de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence ORPHEE-CAP, ci-dessus visée, il a été décidé de :

- privatiser la partie commune « espace vert » à droite des sept parkings constituant les lots n° 102 à 108 inclus et le long du lot n° 109 pour constater la matérialisation de 9 parkings tels que figurés sur le plan ci-annexé,

- créer en conséquence un lot privatif qui sera numéroté 115 auquel sera attaché 27 tantièmes de copropriété.

- par suite de la création de ce lot, exprimer les tantièmes de copropriété non plus en 10.000èmes mais en 10.027èmes.

- céder ledit lot n° 115 (par le syndicat des copropriétaires de la résidence ORPHEE-CAP) à la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI dont le Président Directeur Général est Monsieur Bruno CLOSTRE, moyennant le prix de 8.000,00 euros payable comptant à la signature de l'acte authentique.

- autoriser la société FINANCIERE D'AUJOURD'HUI à subdiviser le lot n° 115 en 9 nouveaux lots numérotés 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123 et 124 (1 lots pour chaque parking) en répartissant les millièmes attachés au lot de façon à ce que chaque parking ait 3/10.027èmes,

- autoriser la société FINANCIERE D'AUJOURD'HUI à diviser le lot n° 109 dont la désignation est actuellement la suivante :

« Une aire de circulation et de desserte, desservant les lots numéro 110, 111 « et 114 ci-après désignés et spécialement affectée à ces derniers, située entre les « bâtiments et le Boulevard Camille Blanc

« et les soixante/dix millièmes (60/10.000èmes) de la propriété des parties « communes générales.

« D'autre part, conformément aux stipulations du règlement de copropriété- « état descriptif de division (spécialement à l'article IV) ledit lot sera grevé d'une « servitude de passage en tout temps et tous véhicules au profit du terrain constituant « le lot n° 4 du Lotissement des Carrières.




« Enfin, conformément aux stipulations de l'état descriptif de division contenu « dans le règlement de copropriété, une servitude de passage pour piétons sera créée « pour accéder par l'escalier extérieur aux premier et deuxième sous-sol. »

De façon à créer deux nouveaux lots portant les numéro 125 et 126 dont la désignation sera :

Lot numéro cent vingt cinq : une aire de circulation et de desserte desservant les lots n° 110, 111 et 114 et spécialement affectés à ces derniers, située entre les bâtiments et le Boulevard Camille Blanc

Et les cinquante sept/dix mille vingt septièmes (57/10.027èmes) des parties communes générales

Ledit lot permettant l'exercice de l'autorisation de passage en tout temps et tous véhicules au profit du terrain constituant le lot n° 4 du lotissement des Carrières, conformément aux stipulations du règlement de copropriété-état descriptif de division (Article IV).

Lot numéro cent vingt six : Parking extérieur, tel que figuré sur le plan ci-annexé et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) des parties communes générales.

- autoriser la société FINANCIERE D'AUJOURD'HUI à diviser le lot n° 114 dont la désignation actuellement est la suivante :

« Une aire de stationnement située devant le lot n° 113, d'une surface d'environ 160 m<sup>2</sup>, permettant l'accès au lot n° 113 et à laquelle on accède par le lot n° 109 ci-dessus désigné.

« et les trente trois/dix millièmes (33/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

« De même, comme le lot n° 109, conformément aux stipulations du règlement de copropriété-état descriptif de division (spécialement à l'article IV) ledit lot sera grevé d'une servitude de passage pour piétons pour accéder par l'escalier extérieur aux premier et deuxième sous-sol. »

De façon à créer deux nouveaux lots portant les numéros 127 et 128 dont la désignation sera :

Lot numéro cent vingt sept : Une aire de stationnement située devant le lot n° 113, d'une surface d'environ 155 m<sup>2</sup>, permettant l'accès au lot n° 113 et à laquelle on accède par le lot n° 125 ci-dessus désigné

et les trente deux/dix mille vingt septièmes (32/10.027èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt huit : Une aire de circulation de 50cm de large, en limite du lot n° 125, sur toute la longueur, d'une surface d'environ 5 m<sup>2</sup>, rejoignant l'aire de circulation constituant le lot n° 125 ci-dessus désigné, destinée à permettre le passage pour piétons pour que ces derniers accèdent par l'escalier extérieur aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sol, tel que ce passage était prévu dans l'état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété.

et les un/dix mille vingt septièmes (1/10.027èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits lots sont matérialisés sur le plan ci-annexé.

- acquérir moyennant l'Euro symbolique de la société FINANCIERE D'AUJOURD'HUI les lots n° 125 et 128 avec les tantièmes de copropriété y attachés, les supprimer de façon à les intégrer dans les parties communes de la résidence.

- exprimer en conséquence les tantièmes de copropriété en 9.969èmes.

- prendre acte que le lot n° 111 appartenant à la société FINANCIERE D'AUJOURD'HUI consistant en une zone de parkings, d'une surface de 290 m<sup>2</sup> située à l'arrière du lot n° 110, auquel on accède par le lot n° 125, verra ses tantièmes rectifiés pour les porter à 181 au lieu de 150.

-exprimer en conséquence, les tantièmes de copropriété en 10.000èmes.

- indiquer que les frais relatifs à l'acte constatant les différentes modifications et les différentes ventes seront pris en charge par la société FINANCIERE D'AUJOURD'HUI.

- donner tous pouvoirs au syndic à l'effet de signer l'acte faisant apparaître l'ensemble des modifications et les ventes sus-visées.

CECI EXPOSE, il est passé comme suit à la modification de l'état descriptif de division de la manière suivante, dans l'ordre décidé lors de l'assemblée générale des copropriétaires :

**I- CREATION DU LOT N° 115** - Lot transitoire par privatisation des parties communes générales

**Lot numéro cent quinze (115)**

Un ensemble d'aires de stationnement.

Et les vingt sept/dix mille vingt septièmes (27/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

*Handwritten marks: a checkmark, the letters 'BS', and a signature 'GC'.*

Par conséquent, les tantièmes de copropriété seront exprimés en 10.027èmes au lieu de 10.000èmes.

Cette modification sera reprise dans le tableau récapitulatif ci-après visé.

**II- VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A LA SOCIETE FINANCIERE D'AUJOURD'HUI du lot n° 115 -**

**VENTE**

**- VENDEUR - :**

La société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORPHEE-CAP** sis à SETE (34200), 83, Boulevard Camille blanc et 651, Boulevard Jean Mathieu Grangent, Résidence "ORPHEE" édifée sur un terrain cadastré section BO n° 303 pour une superficie de 42a 81ca,

Soumis au régime de la copropriété suivant acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 20 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 9 mai 1988 volume 544 numéro 716, ayant fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par Me VIDAL sus nommé le 19 mai 1988 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 17 juin 1988 volume 546 numéro 147. et d'un modificatif de l'état descriptif de division dressé suivant acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, notaire associé, le 2 février 2000 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 mars 2000 volume 2000P n° 3533.

Représentée comme indiqué ci-dessus.

**- ACQUEREUR - :**

La société dénommée « **FINANCIERE D'AUJOURD'HUI** », société Anonyme au capital de 50.000,00 EUROS dont le siège est à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, identifiée au SIREN sous le numéro 400056123 et immatriculée sous le numéro B 400 056 123 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS (8ème), du 8 février 1995, régulièrement enregistré à PARIS,

Représentée comme indiqué ci-dessus

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

**VENTE**

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

**DESIGNATION****De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Dans un ensemble immobilier situé à SETE (HÉRAULT) 34200 83, Boulevard Camille Blanc et 651, Bld Jean Mathieu Grangent dénommé Résidence ORPHEE-CAP :

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	303	83, Boulevard Camille Blanc	00ha 42a 81ca

**Lot numéro cent quinze (115)**

Un ensemble d'aires de stationnement.

Et les vingt sept/dix mille vingt septièmes (27/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES**

Le présent acte porte sur la totalité des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS vendus appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

**EFFET RELATIF**

Création de ce lot par suppression de parties communes ainsi qu'il résulte du modificatif de l'état descriptif de division qui vient d'être établi ci-dessus et qui sera publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER dès avant, ou au plus tard, en même temps que les présentes.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
REGLEMENT DE CO PROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 20 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 9 mai 1988 volume 544 numéro 716.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 19 mai 1988, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de SETE, le 17 juin 1988 volume 546 numéro 147.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE, le 2 février 2000, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 15 mars 2000 volume 2000P numéro 3533.

- et modifié aux termes des présentes.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

**PROPRIETE JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS vendus à compter de ce jour.

*(Handwritten signatures and initials)*

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 EUR).  
Le paiement du prix aura lieu de la manière ci-après indiquée.

### PAIEMENT DU PRIX

**L'ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.  
Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au deuxième Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER.

### DECLARATIONS FISCALES

#### Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** avait lui-même acquis les **BIENS** vendus en qualité de marchand de biens.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit HUIT MILLE EUROS (8.000,00 EUR),

### DROITS

			<u>Mt. à payer</u>
8.000,00 x	3,60 % =		288 EUR
8.000 x	1,20 % =		96 EUR
288 x	2,50 % =		7 EUR
<b>TOTAL</b>			<b>391 EUR</b>

### Plus-Values

Le représentant du Syndicat des copropriétaires de la résidence ORPHEE-CAP déclare :

- que le BIEN vendu est entré dans son patrimoine par suite de la création qui en a été faite aux termes du présent acte par suppression de parties communes ainsi qu'il résulte du modificatif de l'état descriptif de division qui vient d'être établi ci-dessus.

- La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000,00 € le CEDANT bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code Général des Impôts.

*W*

*S*

*GC*

**Domicile fiscal**

Le VENDEUR déclare :

- que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend du service des impôts de SETE 274, av. du Mal Juin BP 371 34207 SETE CEDEX et qu'il s'engage à signaler à ce dernier tout changement d'adresse

**III - MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (division du lot n° 115)  
PAR LA S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI**

Le lot numéro 115 ci-dessus créé dont la désignation figure ci-avant est supprimé et remplacé par neuf lots portant les numéros 116 à 124 inclus.

**DESIGNATION DES LOTS****Lot numéro cent seize (116)**

Parking extérieur, portant le numéro 116 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix sept (117)**

Parking extérieur, portant le numéro 117 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix huit (118)**

Parking extérieur, portant le numéro 118 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

**Lot numéro cent dix neuf (119)**

Parking extérieur, portant le numéro 119 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

**Lot numéro cent vingt (120)**

Parking extérieur, portant le numéro 120 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

**Lot numéro cent vingt un (121)**

Parking extérieur, portant le numéro 121 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

**Lot numéro cent vingt deux (122)**

Parking extérieur, portant le numéro 122 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

**Lot numéro cent vingt trois (123)**

Parking extérieur, portant le numéro 123 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales

**Lot numéro cent vingt quatre (124)**

Parking extérieur, portant le numéro 124 du plan  
Et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) de la propriété des parties communes générales.

*N* *B* *CE*



La modification ci-dessus sera reprise dans le tableau récapitulatif ci-après.

**IV - MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (division du lot n° 109)**  
**PAR LA S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI**

Le lot numéro 109 dont la désignation figure dans l'exposé qui précède est supprimé et remplacé par deux lots portant les numéros 125 et 126.

**DESIGNATION DES LOTS**

**Lot numéro cent vingt cinq :**

Une aire de circulation et de desserte desservant les lots n° 110, 111 et 114 et spécialement affectés à ces derniers, située entre les bâtiments et le Boulevard Camille Blanc

Et les cinquante sept/dix mille vingt septièmes (57/10.027èmes) des parties communes générales

Ledit lot permettant l'exercice de l'autorisation de passage en tout temps et tous véhicules au profit du terrain constituant le lot n° 4 du lotissement des Carrières, conformément aux stipulations du règlement de copropriété-état descriptif de division (Article IV).

**Lot numéro cent vingt six :**

Parking extérieur, tel que figuré sur le plan ci-annexé et les trois/dix mille vingt septièmes (3/10.027èmes) des parties communes générales.

Cette modification est reprise dans le tableau récapitulatif ci-après ;

**V - MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (division du lot n° 114)**  
**PAR LA S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI**

Le lot numéro 114 dont la désignation figure dans l'exposé qui précède est supprimé et remplacé par deux lots portant les numéros 127 et 128.

**DESIGNATION DES LOTS**

**Lot numéro cent vingt sept :**

Une aire de stationnement située devant le lot n° 113, d'une surface d'environ 155 m<sup>2</sup>, permettant l'accès au lot n° 113 et à laquelle on accède par le lot n° 125 ci-dessus désigné

et les trente deux/dix mille vingt septièmes (32/10.027èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt huit :**

Une aire de circulation de 80cm de large, en limite du lot n° 125, sur toute la longueur, d'une surface d'environ 5 m<sup>2</sup>, rejoignant l'aire de circulation constituant le lot n° 125 ci-dessus désigné, destinée à permettre le passage pour piétons pour que ces derniers accèdent par l'escalier extérieur aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sol, tel que ce passage était prévu dans l'état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété.

et les un/dix mille vingt septièmes (1/10.027èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits lots sont matérialisés sur le plan ci-annexé.

Toutes ces modifications sont récapitulées dans le tableau ci-après :

*(Handwritten signatures)*

N° DES LOTS	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE DES LOTS	ANCIENNE QUOTE PART PARTIES COMMUNES EN 10.000èmes	NOUVELLE QUOTE PART PARTIES COMMUNES EN 10.027èmes	OBSERVATION
1	A	A	R.D.C.	APPART.	202	202	
2	A	A	R.D.C.	APPART.	115	115	
3	A	A	R.D.C.	STUDIO	58	58	
4	A	A	1er	APPART.	201	201	
5	A	A	1er	APPART.	91	91	
6	A	A	1er	STUDIO	46	46	
7	A	A	2ème	APPART.	210	210	
8	A	A	2ème	APPART.	92	92	
9	A	A	2ème	STUDIO	46	46	
10	A	A	3ème	APPART.	215	215	
11	A	A	3ème	APPART.	93	93	
12	A	A	3ème	APPART.	46	46	
13	A	A	4ème et 5ème	APPT-DUPLEX	285	285	
14	A	A	4ème et 5ème	APPT-DUPLEX	141	141	
15	A	A	4ème	STUDIO	47	47	
16	B	B	R.D.C	STUDIO	51	51	
17	B	B	R.D.C	APPART.	135	135	
18	B	B	R.D.C.	APPART.	185	185	
19	B	B	1er	STUDIO	45	45	
20	B	B	1er	APPART.	121	121	
21	B	B	1er	APPART.	220	220	
22	B	B	2ème	STUDIO	49	49	
23	B	B	2ème	APPART.	122	122	
24	B	B	2ème	APPART.	222	222	
25	B	B	3ème	STUDIO	49	49	
26	B	B	3ème	APPART.	123	123	
27	B	B	3ème	APPART.	224	224	
28	B	B	4ème	STUDIO	49	49	
29	B	B	4ème	APPART.	132	132	
30	B	B	4ème	APPART.	238	238	
31	B	B	5ème et 6ème	APPT. DUPLEX	272	272	
32	B	B	5ème et 6ème	APPT. DUPLEX	307	307	
33	C	A	R.D.C	APPART.	157	157	
34	C	B	R.D.C	APPART.	242	242	
35	C	B	R.D.C	STUDIO	52	52	
36	C	A	1er	APPART.	135	135	
37	C	B	1er	APPART.	206	206	
38	C	B	1er	STUDIO	49	49	
39	C	A	2ème	APPART.	137	137	
40	C	B	2ème	APPART.	204	204	
41	C	B	2ème	STUDIO	49	49	
42	C	A	3ème	APPART.	138	138	
43	C	B	3ème	APPART.	206	206	
44	C	B	3ème	STUDIO	50	50	
45	C	A	4ème	APPART.	139	139	
46	C	B	4ème	APPART.	208	208	
47	C	B	4ème	STUDIO	50	50	
48		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS	248	248	

N

B

GC

				IONNEL			
49		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	145	145	
50		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	147	147	
51		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	244	244	
52		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 26	19	19	
53		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 27	21	21	
54		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 28	21	21	
55		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 29	14	14	
56		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 30	14	14	
57		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 31	14	14	
58		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 32	14	14	
59		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 33	13	13	
60		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 34	13	13	
61		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 35	13	13	
62		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 36 et 37	27	27	
63		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 38 et 39	26	26	
64		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 40	15	15	
65		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 41	19	19	
66		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 42 et 43	29	29	

*n*

*B*

*GL*

67		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 44	15	15	
68		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 45	13	13	
69		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 46 et 47	28	28	
70		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 48 et 49	28	28	
71		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 50 et 51	24	24	
72		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	242	242	
73		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	140	140	
74		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	142	142	
75		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	238	238	
76		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 1	21	21	
77		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 2	14	14	
78		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 3	14	14	
79		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 4	14	14	
80		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 5	14	14	
81		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 6	13	13	
82		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 7	13	13	
83		A	2 <sup>ème</sup> sous	GARAGE n° 8	13	13	

W

S

GC

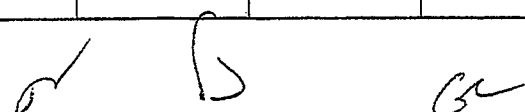
			sol				
84		A	2ème sous sol	GARAGE n° 9 et 10	28	28	
85		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 11 et 11bis	21	21	
86		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 12	15	15	
87		B	2ème sous sol	GARAGE n° 13	13	13	
88		B	2ème sous sol	GARAGE n° 14 et 15	29	29	
89		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 16	15	15	
90		B	2ème sous sol	GARAGE n° 17	13	13	
91		A	2ème sous sol	GARAGE n° 18 et 19	27	27	
92		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 20 et 21	27	27	
93		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 22 et 23	24	24	
94		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 24	14	14	
95		A	2ème sous sol	GARAGE n° 25	19	19	
96			3ème sous sol	LOCAL A USAGE PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL A DIVISER	1244		supprimé et remplacé par les lots n° 102 à 114 inclus
97			Ext.	PARKING n° 8	3	3	
98			Ext.	PARKING n° 9	3	3	
99			Ext.	PARKING n° 10	3	3	
100			Ext.	PARKING n° 11	3	3	
101			Ext.	PARKING n° 12	3	3	
102			Ext.	PARKING n° 1	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
103			Ext.	PARKING n° 2	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
104			Ext.	PARKING n° 3	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
105			Ext.	PARKING n° 4	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
106			Ext.	PARKING n° 5	3	3	provient du lot n° 96 supprimé

H

D

G

107			Ext.	PARKING n° 6	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
108			Ext.	PARKING n° 7	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
109				AIRE DE CIRCULA TION	60	60	provient du lot n° 96 et est supprimé et remplacé par les lots n° 125 et 126
110				LOCAL A USAGE PROFESS IONNEL OU COMMER CIAL	400	400	provient du lot n° 96 supprimé
111				ZONE DE PARKING S d'une surface de 290 m <sup>2</sup>	150	150	provient du lot n° 96 supprimé
112				ZONE DE RESERVE S d'une superficie de 300 m <sup>2</sup>	160	160	provient du lot n° 96 supprimé
113				LOCAL A USAGE PROFESS IONNEL OU COMMECI AL	420	420	provient du lot n° 96 supprimé
114				AIRE DE STATION NEMENT sur le devant du lot n° 113	33	33	provient du lot n° 96 et est supprimé et remplacé par les lots n° 127 et 128
115				LOT TRANSIT OIRE		27	provient des parties com- munes créés puis supprimé et remplacé par les lots n° 116 à 124
116			Ext.	PARKING n° 116		3	provient du lot n° 115 supprimé
117			Ext.	PARKING n° 117		3	provient du lot n° 115 supprimé
118			Ext.	PARKING n° 118		3	provient du lot n° 115 supprimé
119			Ext.	PARKING n° 119		3	provient du lot n° 115 supprimé
120			Ext.	PARKING n° 120		3	provient du lot n° 115 supprimé
121			Ext.	PARKING n° 121		3	provient du lot n° 115 supprimé
122			Ext.	PARKING n° 122		3	provient du lot n° 115 supprimé
123			Ext.	PARKING n° 123		3	provient du lot n° 115 supprimé
124			Ext.	PARKING n° 124		3	provient du lot n° 115 supprimé



125				AIRE DE CIRCULATION ET DE DESSERT		57	provient du lot n° 109 supprimé
126			Ext.	PARKING n° 126		3	provient du lot n° 109 supprimé
127				AIRE DE STATIONNEMENT sur le devant du lot n°113		32	provient du lot n° 114 supprimé
128				AIRE DE CIRCULATION EN LIMITE DU LOT N° 125		1	provient du lot n° 114 supprimé

**VI- VENTE PAR LA S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**V E N T E**

**- VENDEUR - :**

La société dénommée « **FINANCIERE D'AUJOURD'HUI** », société Anonyme au capital de 50.000,00 EUROS dont le siège est à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, identifiée au SIREN sous le numéro 400056123 et immatriculée sous le numéro B 400 056 123 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS (8ème), du 8 février 1995, régulièrement enregistré à PARIS, Représentée comme indiqué ci-dessus.

**- ACQUEREUR - :**

La société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORPHEE-CAP** sis à SETE (34200), 83, Boulevard Camille blan et 651, Boulevard Jean Mathieu Grangent, Résidence "ORPHEE" édiée sur un terrain cadastré section BO n° 303 pour une superficie de 42a 81ca,

Soumis au régime de la copropriété suivant acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 20 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 9 mai 1988 volume 544 numéro 716 ayant fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par Me VIDAL sus nommé le 19 mai 1988 publié au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 17 juin 1988 volume 546 numéro 147 et d'un modificatif de l'état descriptif de division dressé suivant acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, notaire associé, le 2 février 2000 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 mars 2000 volume 2000P n° 3533.

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

## VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

## DESIGNATION

### De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à SETE (HÉRAULT) 34200 83, Boulevard Camille Blanc et 651, Bld Jean Mathieu Grangent dénommé Résidence ORPHEE-CAP :

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	303	83, Boulevard Camille Blanc	00ha 42a 81ca

### Lot numéro cent vingt cinq :

Une aire de circulation et de desserte desservant les lots n° 110, 111 et 114 et spécialement affectés à ces derniers, située entre les bâtiments et le Boulevard Camille Blanc

Et les cinquante sept/dix mille vingt septièmes (57/10.027èmes) des parties communes générales.

Ledit lot permettant l'exercice de l'autorisation de passage en tout temps et tous véhicules au profit du terrain constituant le lot n° 4 du lotissement des Carrières, conformément aux stipulations du règlement de copropriété-état descriptif de division (Article IV).

### Lot numéro cent vingt huit :

Une aire de circulation de 80cm de large, en limite du lot n° 125, sur toute la longueur, d'une surface d'environ 5 m<sup>2</sup>, rejoignant l'aire de circulation constituant le lot n° 125 ci-dessus désigné, destinée à permettre le passage pour piétons pour que ces derniers accèdent par l'escalier extérieur aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sol, tel que ce passage était prévu dans l'état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété.

et les un/dix mille vingt septièmes (1/10.027èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le présent acte porte sur la totalité des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** vendus appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

## EFFET RELATIF

Création du lot n° 125 par suite de la suppression du lot n° 109 et création du lot n° 128 par suite de la suppression du lot n° 114 qu'il résulte du modificatif de l'état descriptif de division qui vient d'être établi ci-dessus et qui sera publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER dès avant, ou au plus tard, en même temps que les présentes.





**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**REGLEMENT DE CO PROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 20 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 9 mai 1988 volume 544 numéro 716.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, Notaire à SETE, le 19 mai 1988, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de SETE, le 17 juin 1988 volume 546 numéro 147.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique LAURENT-ANDRE, Notaire à NARBONNE, le 2 février 2000, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 15 mars 2000 volume 2000P numéro 3533.

- et modifié aux termes des présentes.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

**PROPRIETE JOUISSANCE**

**L'ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

**PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix d' UN EURO SYMBOLIQUE (1,00 €)

**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au deuxième Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER.

**DECLARATIONS FISCALES**

**Impôt sur la mutation**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** avait lui-même acquis les **BIENS** vendus en qualité de marchand de biens.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- L'évaluation des présents lots, pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur et pour le calcul des droits, est fixé à 750,00 €,

N                      S                      G

**DROITS**

			<u>Mt. à payer</u>
750,00 x	3,60 % =		27 EUR
750 x	1,20 % =		9 EUR
027 x	2,50 % =		1 EUR
<b>TOTAL</b>			<b>37 EUR</b>

**DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES**

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.  
 - Qu'elle a acquis le bien vendu ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus portées dans l'effet relatif. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de quatre millions vingt deux mille huit cent quatre-vingt sept francs (4.022.887,00 FRF) soit une contre-valeur de six cent treize mille deux cent quatre-vingt cinq euros et dix sept cents (613.285,17 EUR).

- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du Service des impôts de :  
 PARIS (8<sup>ème</sup>) 18bis, rue Berri 75008 PARIS où elle est identifiée sous le numéro 400.056.123.

IL EST ICI PRECISE que par suite de l'incorporation des lots présentement vendus dans les parties communes, ces derniers sont supprimés purement et simplement et les tantièmes de copropriété sont exprimés en 9.969èmes.

Cette modification est récapitulée dans le tableau ci-après :

N° DES LOTS	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE DES LOTS	ANCIENNE QUOTE PART PARTIES COMMUNES EN 10.027èmes	NOUVELLE QUOTE PART PARTIES COMMUNES EN 9.969èmes	OBSERVATION
1	A	A	R.D.C.	APPART.	202	202	
2	A	A	R.D.C.	APPART.	115	115	
3	A	A	R.D.C.	STUDIO	58	58	
4	A	A	1er	APPART.	201	201	
5	A	A	1er	APPART.	91	91	
6	A	A	1er	STUDIO	46	46	
7	A	A	2ème	APPART.	210	210	
8	A	A	2ème	APPART.	92	92	
9	A	A	2ème	STUDIO	46	46	
10	A	A	3ème	APPART.	215	215	
11	A	A	3ème	APPART.	93	93	
12	A	A	3ème	APPART.	46	46	
13	A	A	4ème et 5ème	APPT-DUPLEX	285	285	
14	A	A	4ème et 5ème	APPT-DUPLEX	141	141	
15	A	A	4ème	STUDIO	47	47	
16	B	B	R.D.C	STUDIO	51	51	
17	B	B	R.D.C	APPART.	135	135	
18	B	B	R.D.C.	APPART.	185	185	
19	B	B	1er	STUDIO	45	45	
20	B	B	1er	APPART.	121	121	

*N B G*

21	B	B	1er	APPART.	220	220	
22	B	B	2ème	STUDIO	49	49	
23	B	B	2ème	APPART.	122	122	
24	B	B	2ème	APPART.	222	222	
25	B	B	3ème	STUDIO	49	49	
26	B	B	3ème	APPART.	123	123	
27	B	B	3ème	APPART.	224	224	
28	B	B	4ème	STUDIO	49	49	
29	B	B	4ème	APPART.	132	132	
30	B	B	4ème	APPART.	238	238	
31	B	B	5ème et 6ème	APPT. DUPLEX	272	272	
32	B	B	5ème et 6ème	APPT. DUPLEX	307	307	
33	C	A	R.D.C	APPART.	157	157	
34	C	B	R.D.C	APPART.	242	242	
35	C	B	R.D.C	STUDIO	52	52	
36	C	A	1er	APPART.	135	135	
37	C	B	1er	APPART.	206	206	
38	C	B	1er	STUDIO	49	49	
39	C	A	2ème	APPART.	137	137	
40	C	B	2ème	APPART.	204	204	
41	C	B	2ème	STUDIO	49	49	
42	C	A	3ème	APPART.	138	138	
43	C	B	3ème	APPART.	206	206	
44	C	B	3ème	STUDIO	50	50	
45	C	A	4ème	APPART.	139	139	
46	C	B	4ème	APPART.	208	208	
47	C	B	4ème	STUDIO	50	50	
48		A	1er sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	248	248	
49		A	1er sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	145	145	
50		A	1er sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	147	147	
51		A	1er sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	244	244	
52		A	1er sous sol	GARAGE n° 26	19	19	
53		A	1er sous sol	GARAGE n° 27	21	21	
54		B	1er sous sol	GARAGE n° 28	21	21	

N

15

6

55		B	1er sous sol	GARAGE n° 29	14	14	
56		A	1er sous sol	GARAGE n° 30	14	14	
57		A	1er sous sol	GARAGE n° 31	14	14	
58		B	1er sous sol	GARAGE n° 32	14	14	
59		B	1er sous sol	GARAGE n° 33	13	13	
60		A	1er sous sol	GARAGE n° 34	13	13	
61		A	1er sous sol	GARAGE n° 35	13	13	
62		A	1er sous sol	GARAGE n° 36 et 37	27	27	
63		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 38 et 39	26	26	
64		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 40	15	15	
65		B	1er sous sol	GARAGE n° 41	19	19	
66		B	1er sous sol	GARAGE n° 42 et 43	29	29	
67		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 44	15	15	
68		A	1er sous sol	GARAGE n° 45	13	13	
69		A	1er sous sol	GARAGE n° 46 et 47	28	28	
70		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 48 et 49	28	28	
71		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 50 et 51	24	24	
72		A	2ème sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	242	242	
73		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	140	140	

*W*

*B*

*Ge*

74		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	142	142	
75		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESS IONNEL	238	238	
76		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 1	21	21	
77		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 2	14	14	
78		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 3	14	14	
79		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 4	14	14	
80		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 5	14	14	
81		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 6	13	13	
82		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 7	13	13	
83		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 8	13	13	
84		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 9 et 10	28	28	
85		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 11 et 11bis	21	21	
86		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 12	15	15	
87		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 13	13	13	
88		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 14 et 15	29	29	
89		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 16	15	15	
90		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 17	13	13	
91		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 18 et 19	27	27	
92		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 20 et 21	27	27	

N      S      G

93		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 22 et 23	24	24	
94		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 24	14	14	
95		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 25	19	19	
96			3 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE PROFESS IONNEL OU COMMER CIAL A DIVISER	1244		supprimé et remplacé par les lots n° 102 à 114 inclus
97			Ext.	PARKING n° 8	3	3	
98			Ext.	PARKING n° 9	3	3	
99			Ext.	PARKING n° 10	3	3	
100			Ext.	PARKING n° 11	3	3	
101			Ext.	PARKING n° 12	3	3	
102			Ext.	PARKING n° 1	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
103			Ext.	PARKING n° 2	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
104			Ext.	PARKING n° 3	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
105			Ext.	PARKING n° 4	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
106			Ext.	PARKING n° 5	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
107			Ext.	PARKING n° 6	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
108			Ext.	PARKING n° 7	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
109				AIRE DE CIRCULA TION	60	60	provient du lot n° 96 et est supprimé et remplacé par les lots n° 125 et 126
110				LOCAL A USAGE PROFESS IONNEL OU COMMER CIAL	400	400	provient du lot n° 96 supprimé
111				ZONE DE PARKING S d'une surface de 290 m <sup>2</sup>	150	150	provient du lot n° 96
112				ZONE DE RESERVE S d'une superficie	160	160	provient du lot n° 96 supprimé

N S GC

				de 300 m <sup>2</sup>			
113				LOCAL A USAGE PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL	420	420	provient du lot n° 96 supprimé
114				AIRE DE STATIONNEMENT sur le devant du lot n° 113	33	33	provient du lot n° 96 et est supprimé et remplacé par les lots n° 127 et 128
115				LOT TRANSITOIRE	27	27	provient des parties communes créées puis supprimé et remplacé par les lots n° 116 à 124
116			Ext.	PARKING n° 116	3	3	provient du lot n° 115
117			Ext.	PARKING n° 117	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
118			Ext.	PARKING n° 118	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
119			Ext.	PARKING n° 119	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
120			Ext.	PARKING n° 120	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
121			Ext.	PARKING n° 121	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
122			Ext.	PARKING n° 122	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
123			Ext.	PARKING n° 123	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
124			Ext.	PARKING n° 124	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
125				AIRE DE CIRCULATION ET DE DESSERT	57		provient du lot n° 109 et est supprimé.
126			Ext.	PARKING n° 126	3	3	provient du lot n° 109 supprimé
127				AIRE DE STATIONNEMENT sur le devant du lot n° 113	32	32	provient du lot n° 114 supprimé
128				AIRE DE CIRCULATION EN LIMITE DU LOT N° 125	1		provient du lot n° 114 et est supprimé

#### VII- MODIFICATION PAR LA SOCIETE FINANCIERE POUR LE LOT N° 111

Les tantièmes du lot n° 111 appartenant à la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI sont rectifiés et porter à 181/9.969èmes au lieu de 150/9.969èmes.

N                      S                      G

En conséquence, les tantièmes de copropriété sont exprimés en 10.000èmes et non plus en 9.969èmes.

Cette modification est récapitulée dans le tableau ci-après :

N° DES LOTS	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE DES LOTS	ANCIENNE QUOTE PART PARTIES COMMUNES EN 9.969èmes	NOUVELLE QUOTE PART PARTIES COMMUNES EN 10.000èmes	OBSERVATION
1	A	A	R.D.C.	APPART.	202	202	
2	A	A	R.D.C.	APPART.	115	115	
3	A	A	R.D.C.	STUDIO	58	58	
4	A	A	1er	APPART.	201	201	
5	A	A	1er	APPART.	91	91	
6	A	A	1er	STUDIO	46	46	
7	A	A	2ème	APPART.	210	210	
8	A	A	2ème	APPART.	92	92	
9	A	A	2ème	STUDIO	46	46	
10	A	A	3ème	APPART.	215	215	
11	A	A	3ème	APPART.	93	93	
12	A	A	3ème	APPART.	46	46	
13	A	A	4ème et 5ème	APPT-DUPLEX	285	285	
14	A	A	4ème et 5ème	APPT-DUPLEX	141	141	
15	A	A	4ème	STUDIO	47	47	
16	B	B	R.D.C	STUDIO	51	51	
17	B	B	R.D.C	APPART.	135	135	
18	B	B	R.D.C.	APPART.	185	185	
19	B	B	1er	STUDIO	45	45	
20	B	B	1er	APPART.	121	121	
21	B	B	1er	APPART.	220	220	
22	B	B	2ème	STUDIO	49	49	
23	B	B	2ème	APPART.	122	122	
24	B	B	2ème	APPART.	222	222	
25	B	B	3ème	STUDIO	49	49	
26	B	B	3ème	APPART.	123	123	
27	B	B	3ème	APPART.	224	224	
28	B	B	4ème	STUDIO	49	49	
29	B	B	4ème	APPART.	132	132	
30	B	B	4ème	APPART.	238	238	
31	B	B	5ème et 6ème	APPT. DUPLEX	272	272	
32	B	B	5ème et 6ème	APPT. DUPLEX	307	307	
33	C	A	R.D.C	APPART.	157	157	
34	C	B	R.D.C	APPART.	242	242	
35	C	B	R.D.C	STUDIO	52	52	
36	C	A	1er	APPART.	135	135	
37	C	B	1er	APPART.	206	206	
38	C	B	1er	STUDIO	49	49	
39	C	A	2ème	APPART.	137	137	
40	C	B	2ème	APPART.	204	204	
41	C	B	2ème	STUDIO	49	49	
42	C	A	3ème	APPART.	138	138	
43	C	B	3ème	APPART.	206	206	
44	C	B	3ème	STUDIO	50	50	
45	C	A	4ème	APPART.	139	139	
46	C	B	4ème	APPART.	208	208	

*n* *S* *GC*



47	C	B	4ème	STUDIO	50	50	
48		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	248	248	
49		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	145	145	
50		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	147	147	
51		A	1 <sup>er</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	244	244	
52		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 26	19	19	
53		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 27	21	21	
54		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 28	21	21	
55		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 29	14	14	
56		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 30	14	14	
57		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 31	14	14	
58		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 32	14	14	
59		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 33	13	13	
60		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 34	13	13	
61		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 35	13	13	
62		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 36 et 37	27	27	
63		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 38 et 39	26	26	





64		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 40	15	15	
65		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 41	19	19	
66		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 42 et 43	29	29	
67		B	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 44	15	15	
68		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 45	13	13	
69		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 46 et 47	28	28	
70		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 48 et 49	28	28	
71		A	1 <sup>er</sup> sous sol	GARAGE n° 50 et 51	24	24	
72		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	242	242	
73		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	140	140	
74		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	142	142	
75		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	LOCAL A USAGE DE BUREAU OU PROFESSIONNEL	238	238	
76		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 1	21	21	
77		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 2	14	14	
78		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 3	14	14	
79		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 4	14	14	
80		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 5	14	14	

81		A	2ème sous sol	GARAGE n° 6	13	13	
82		A	2ème sous sol	GARAGE n° 7	13	13	
83		A	2ème sous sol	GARAGE n° 8	13	13	
84		A	2ème sous sol	GARAGE n° 9 et 10	28	28	
85		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 11 et 11bis	21	21	
86		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 12	15	15	
87		B	2ème sous sol	GARAGE n° 13	13	13	
88		B	2ème sous sol	GARAGE n° 14 et 15	29	29	
89		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 16	15	15	
90		B	2ème sous sol	GARAGE n° 17	13	13	
91		A	2ème sous sol	GARAGE n° 18 et 19	27	27	
92		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 20 et 21	27	27	
93		B	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 22 et 23	24	24	
94		A	2 <sup>ème</sup> sous sol	GARAGE n° 24	14	14	
95		A	2ème sous sol	GARAGE n° 25	19	19	
96			3ème sous sol	LOCAL A USAGE PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL A DIVISER	1244		supprimé et remplacé par les lots n° 102 à 114 inclus
97			Ext.	PARKING n° 8	3	3	
98			Ext.	PARKING n° 9	3	3	
99			Ext.	PARKING n° 10	3	3	
100			Ext.	PARKING n° 11	3	3	
101			Ext.	PARKING n° 12	3	3	
102			Ext.	PARKING n° 1	3	3	provient du lot n° 96 supprimé

W

S

GR

103			Ext.	PARKING n° 2	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
104			Ext.	PARKING n° 3	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
105			Ext.	PARKING n° 4	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
106			Ext.	PARKING n° 5	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
107			Ext.	PARKING n° 6	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
108			Ext.	PARKING n° 7	3	3	provient du lot n° 96 supprimé
109				AIRE DE CIRCULA TION	60	60	provient du lot n° 96 et est supprimé et remplacé par les lots n° 125 et 126
110				LOCAL A USAGE PROFESS IONNEL OU COMMER CIAL	400	400	provient du lot n° 96 supprimé
111				ZONE DE PARKING S d'une surface de 290 m <sup>2</sup>	150	181	provient du lot n° 96 supprimé
112				ZONE DE RESERVE S d'une superficie de 300 m <sup>2</sup>	160	160	provient du lot n° 96 supprimé
113				LOCAL A USAGE PROFESS IONNEL OU COMMECI AL	420	420	provient du lot n° 96 supprimé
114				AIRE DE STATION NEMENT sur le devant du lot n° 113	33	33	provient du lot n° 96 et est supprimé et remplacé par les lots n° 127 et 128
115				LOT TRANSIT OIRE	27	27	provient des parties com- munes créées puis supprimé et remplacé par les lots n° 116 à 124
116			Ext.	PARKING n° 116	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
117			Ext.	PARKING n° 117	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
118			Ext.	PARKING n° 118	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
119			Ext.	PARKING n° 119	3	3	provient du lot n° 115 supprimé

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

120			Ext.	PARKING n° 120	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
121			Ext.	PARKING n° 121	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
122			Ext.	PARKING n° 122	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
123			Ext.	PARKING n° 123	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
124			Ext.	PARKING n° 124	3	3	provient du lot n° 115 supprimé
125				AIRE DE CIRCULA TION ET DE DESSERT E	57		provient du lot n° 109 et est supprimé.
126			Ext.	PARKING n° 126	3	3	provient du lot n° 109 supprimé
127				AIRE DE STATION NEMENT sur le devant du lot n°113	32	32	provient du lot n° 114 supprimé
128				AIRE DE CIRCULA TION EN LIMITE DU LOT N° 125	1		provient du lot n° 114 et est supprimé

### CONDITIONS GENERALES DES VENTES CI-DESSUS

#### A la charge du VENDEUR

##### Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

#### A la charge de L'ACQUEREUR

##### L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les **BIENS** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
  - soit de l'état du sol ou du sous-sol de **L'IMMEUBLE** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.
  - soit de l'état des **BIENS** vendus, de **L'IMMEUBLE** dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

/

S

G

- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.
- soit même de la surface du terrain sur lequel **L'IMMEUBLE** est édifié et, le cas échéant, de la surface des **BIENS** vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR** sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le **VENDEUR** et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement aux **BIENS**.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

#### CARNET D'ENTRETIEN

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

#### MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire rédacteur des présentes des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

**L'ACQUEREUR** reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi, comme portant sur un ou plusieurs lots dont la superficie de chacun est inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

Il est ici rappelé aux parties les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose : « la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. ».

N                      B                      G

Il leur est précisé que sont également considérés comme surfaces non habitables, outre les parties communes, les balcons, terrasses, caves et garages.

### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

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

### REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

### ETAT PARASITAIRE

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Cet arrêté préfectoral est en date du 20 juin 2001

L'**ACQUEREUR** étant déjà propriétaires de deux lots dans la résidence déclare en avoir pris parfaite connaissance de la situation de l'immeuble à ce sujet et en faire ainsi son affaire personnelle.

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### - Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 10 mars 2004, sous le numéro RU 03430104702A2 par l'autorité administrative compétente que l'immeuble, objet des présentes, est dans la situation suivante :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :  
simple - Ville de SETE

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan d'occupation des sols (P.O.S.) Zone II NA 1

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

NEANT

Opération concernant le terrain :

NEANT

Observations et prescriptions particulières :

NEANT

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'Urbanisme comme constituant un seul local à usage

d'aire de stationnement pour le lot n° 115 et d'aire de circulation et de desserte pour les lots n° 125 et 128, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

### ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage, le VENDEUR déclarant qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'a été effectuée depuis moins de dix ans, le tout ainsi confirmé par l'état délivré par le syndic et relaté ci-après.

### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

#### Sur l'état et la configuration des BIENS vendus :

- Que les BIENS vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.
- Que lesdits BIENS n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des BIENS vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.
- Qu'il n'a procédé à aucune modification ni remplacement de matériaux ayant pour effet de diminuer la qualité de l'isolation phonique et donc de provoquer un manquement aux obligations contractuelles inhérentes à la tranquillité de l'immeuble.

2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe sur les BIENS vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur ces BIENS résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

#### Sur les servitudes :

- Qu'à sa connaissance, il n'a été créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées au règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont L'ACQUEREUR a pris connaissance et dispense le Notaire soussigné de les relater aux présentes.

#### Situation locative :

Que les BIENS vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

### STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

#### Règlement de copropriété :



L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

**Syndic de l'immeuble :**

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

Cabinet GESIM, 4, rue de la Fédération, 34200 SETE

**Etat contenant diverses informations sur la copropriété :**

S'agissant de la vente par le Syndicat des Copropriétaires d'un lot nouvellement créé, l'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 17 Février 1995 sur la copropriété n'a pas été délivré par le Syndic.

D'autre part, la SA FINANCIERE D'AUJOURD'HUI déclare par ailleurs être parfaitement informée des décisions prises par la copropriété, étant déjà propriétaire de divers lots dans l'ensemble immobilier.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartiennent à la Société Anonyme FINANCIERE D'AUJOURD'HUI, VENDEUR aux présentes,

Pour les avoir acquis avec d'autres biens non compris aux présentes, en sa qualité de marchand de biens de :

1° - La Société Civile Immobilière « ORPHEE », au capital de 50.000,00 Francs, dont le siège est à PERIGUEUX (24.000), 7 rue Gambetta,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX sous le numéro B 343.223.830

Aux termes d'un acte reçu par Maître DESOUTTER et Maître LAURENT-ANDRE le 22 février 1999, publié au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER les 19 avril et 2 juin 1999 volume 1999P n° 4852, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 2 juin 1999 volume 1999P n° 6771,

Moyennnant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

2° - La SCI DE CONSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION PERIGOURDINE SCI CAP, au capital de 135.000 Francs, dont le siège social est à PERIGUEUX (24000), 7 rue Gambetta, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX sous le numéro B 343.223.905

Aux termes d'un acte reçu par Maître DESOUTTER et Maître LAURENT-ANDRE le 22 février 1999, publié au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER les 19 avril et 2 juin 1999 volume 1999P n° 4852, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 2 juin 1999 volume 1999P n° 6771,

Moyennnant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte partie au moyen de deniers personnels et partie au moyende fonds provenant d'un prêt consenti par le CREDIT DU NORD.

Lesdites sociétés ayant fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire suivant jugement rendu le 17 novembre 1992 et d'un plan de redressement judiciaire

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

prononcé par un jugement du Tribunal de Grande Instance de PRIGUEUX en date du 14 septembre 1993

Inscriptions du privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle ont été prises au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER jusqu'au 22 février 2003.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir l'origine de propriété, déclarant s'en référer à celle contenue dans les actes visés aux paragraphes « Effet Relatif » contenus dans la première partie, déchargeant le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à **L'ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORPHEE-CAP devront s'effectuer à l'adresse suivante : SARL GESIM, 4, rue de la Fédération B.P. 63165 34203 – SETE CEDEX constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès de la S.A. FINANCIERE D'AUJOURD'HUI s'effectuera à : PARIS (75008) 10, rue Lord Byron constituant son domicile aux termes de la loi.

### POUVOIRS

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

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

**DONT ACTE** sur 34 pages.

**Paraphes**

#### **Comprenant :**

- renvoi approuvé : -
- barre tirée dans des blancs : -
- blanc bâtonné : -
- ligne entière rayée : -
- chiffre rayé nul : -
- mot nul : -

*n B G*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

*Miguel*  
*Raula*

*[Signature]*