

135

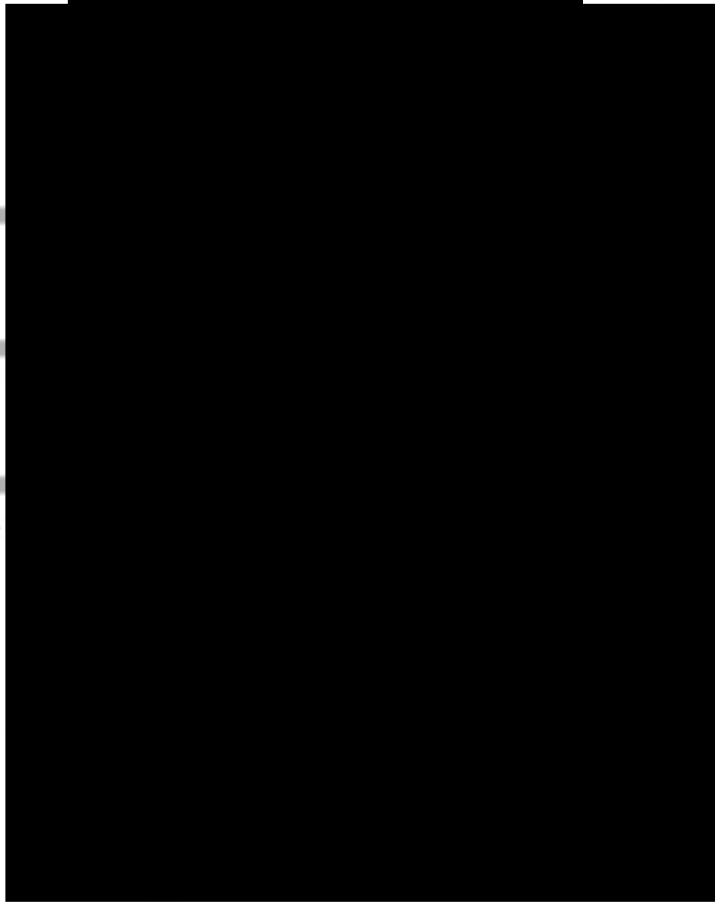
III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AT numéro

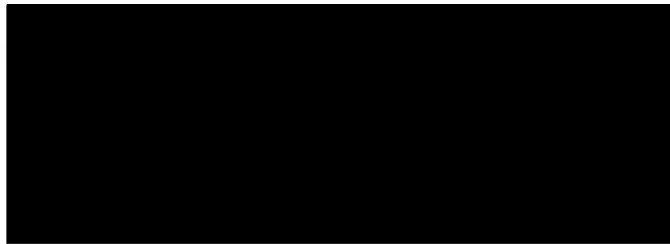
34:

Acquisition par la Communauté MENEGHEL: [REDACTED] :

à



136



ORIGINE ANTERIEURE DS PROPRIETE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'établir plus avant l'origine de propriété, déclarant vouloir s'en référer à celle contenue dans l'acte sus-énoncé, reçu aux présentes minutes le 6 novembre 1979.

SERVITUDES

L'ensemble immobilier "LES JARDINS D'AQUARIUS " n'est grevé d'aucune autre servitude que celles résultant des règles d'urbanisme, du présent règlement de co-propriété, et de celles contenue dans un acte regu par Maître CAMATTE notaire à GRASSE le 8 mai 1926 dont la teneur est ci-après relatée en annexe.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La nature et la consistance des travaux, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés pour les bâtiments ont été précisés dans une notice descriptive établie par la Société venderesse et déposée aux présentes pour être mise à la disposition des acquéreurs.

CECI EXPOSE, le comparant a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes :

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L'IMMEUBLE "LES JARDINS D'AQUARIUS"

/ PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES /

CHAPITRE Ier- OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que du décret du 9 juin 1986, dans le but :

1°/ d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,

2°/ de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°/ de fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°/ d'organiser l'administration de l'immeuble 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 communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement ;

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

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION
DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION

Article 2.- Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier sis à SAINT RAPHAEL (VAR), comme il a été énoncé ci-dessus.

En cours d'édification sur les parcelles ci-dessus désignées, qui comprendra après son achèvement :
Un bâtiment unique élevée de SEPT étages sur rez de chaussée.

PLANS ET DOCUMENTS DIVERS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention et après avoir été visés par le comparant:

- le plan des façades,
- le plan de coupe,
- le plan du rez-de-chaussée,
- le plan du 1er étage,
- le plan du 2eme étage,
- le plan du 3eme étage,
- le plan du 4eme étage,
- le plan du 5eme étage,
- le plan du 6eme étage,
- le plan du 7eme étage,
- la notice descriptive,
- Garantie financière d'achèvement, délivrée par le C.I.G.

Echelle - Tolérance :

Une tolérance de variation de 5 % des superficies est prévue par rapport à l'exécution des travaux, de telle sorte que les côtes et surfaces indiquées pour les lots sur les plans devront être considérées comme approximatives.

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3.-

L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en 86 lots numérotés de 1 à 86 dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives, exprimée en DIX MILLIEMES, ainsi que l'indication des charges d'ascenseur également exprimée en DIX MILLIEMES.

Les lots s'établissent comme suit :

139

DESCRIPTIF

LE LOT NUMERO UN :

a) un garage portant le numéro 1 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 21 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO DEUX :

a) un garage portant le numéro 2 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 21 /10.000 èmes des parties communes
générales,

LE LOT NUMERO TROIS :

a) un garage portant le numéro 3 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 21 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO QUATRE :

a) un garage portant le numéro 4 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 21 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO CINQ :

a) un garage portant le numéro 5 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO SIX :

a) un garage portant le numéro 6 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes
générales,

LE LOT NUMERO SEPT :

a) un garage portant le numéro 7 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO HUIT :

a) un garage portant le numéro 8 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO NEUF :

a) un garage portant le numéro 9 au plan du rez de
chaussée, ci-annexé,
b) et les 22/10.000 èmes des parties communes générales,

140

LE LOT NUMERO DIX :

- a) un garage portant le numéro 10 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO ONZE :

- a) un garage portant le numéro 11 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO DOUZE :

- a) un garage portant le numéro 12 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 21/10.000 èmes des parties communes générales,

c Bd** LE LOT NUMERO TREIZE :

- SCU
- a) un parking portant le numéro 13 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
 - b) et les 15 /10.000 èmes des parties communes générales,

Si Kedok LE LOT NUMBRO QUATORZE :

- a) un local à usage de remise, local commercial ou parkings, portant le numéro 14 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 513/10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO QUINZE :

- a) une cave portant le numéro 18 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 2 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO SEIZE :

- a) une cave portant le numéro 19 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 4 /10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO DIX SEPT :

- a) un local commercial portant le numéro 1 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 197/10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO DIX HUIT :

- a) un local commercial portant le numéro 2 au plan du rez de chaussée, ci-annexé, J1-A09@ -
- b) et les 201/10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO DIX NEUF :

- a) un local commercial avec mezzanine située a l'entresol, portant le numéro 3 au plan du rez de chaussée, ci-annexé,
- b) et les 148/10.000 èmes des parties communes générales,

LE LOT NUMERO VINGT :

- a) un garage portant le numéro 21 au plan du premier étage, ci-annexé,
- b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 15/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT ET OH :

- a) un garage portant le numéro 22 au plan du premier étage,
 b) ci-annexé,
 c) et les 26 /10.000 èmes des parties communes générales,

- c) et les 20 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT DEUX :

- a) un garage portant le numéro 23 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 21 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 16 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT TROIS :

- a) un garage portant le numéro 24 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 22 /10.000 èmes des parties communes générales,

- c) et les 16 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT QUATRE :

- a) un garage double portant le numéro 25/26 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 38 /10.000 èmes des parties communes générales,

- a) et les 16 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT-CINQ :

- a) un garage portant le numéro 27 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 20 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 15 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT SIX :

- a) un garage portant le numéro 28 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 25 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 18 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT SEPT :

- a) un garage portant le numéro 40 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 34 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 27 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT HUIT :

- a) un garage portant le numéro 29 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 21 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 16 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO VINGT NEUF :

- a) un garage portant le numéro 30 au plan du premier étage, ci-annexé,
 b) et les 19 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 15 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE :

- a) un garage portant le numéro 31 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 22 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 16/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE ET UN :

- a) un parking extérieur portant le numéro 32 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 18 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 14/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE DEUX :

- a) un parking extérieur portant le numéro 33 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 16 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 13/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE TROIS :

- a) un parking extérieur portant le numéro 34 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 16 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 13/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE QUATRE :

- a) un parking extérieur portant le numéro 35 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 16/10.000 èmes des parties communes générales
c) et les 13/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE CINQ :

- a) un parking extérieur portant le numéro 36 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 16 /10.000 èmes des parties communes générales
C) et les 13/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE SIX :

- a) un parking extérieur portant le numéro 37 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 16/10.000 èmes des parties communes générales
c) et les 13/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE SEPT :

- a) un parking extérieur portant le numéro 38 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 16/10.000 èmes des parties communes générales
c) et les 13/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO TRENTE HUIT :

- a) un parking extérieur portant le numéro 39 au plan du premier étage, ci-annexé,
b) et les 19/10.000 èmes des parties communes générales
c) et les 14/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

163

LE LOT NUMERO TRENTE NEUF :

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 1 au premier étage,
b) et les 2 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 1 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE :

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 2 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
C) et les 1 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE ET UN :

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 3 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
C) et les 1 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE DEUX :

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 4 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 2 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE TROIS : f

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 5 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 2 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE :

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 6 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 2 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE CINQ :

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 7 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 2 /10:000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE SIX :

- ci-annexé, a) une cave portant le numéro 8 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes
générales,
c) et les 2 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT :

- ci-annexé, a) une cave ; portant le numéro 9 au premier étage,
b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 2 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT HOMERO QUARANTE HUIT :

- a) une cave portant le numéro 10 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 3/10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 2 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT HOMERO QUARANTE NEUF:

- a) une cave portant le numéro 11 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 2 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE :

- a) une cave portant le numéro 12 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 1 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE ET UN:

- a) une cave portant le numéro 13 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 6 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 3 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE DEUX:

- a) une cave portant le numéro 14 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 2 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 1/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS :

- a) une cave portant le numéro 15 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 2 /10.000 èmes des parties communes générales,
 C) et les 1 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE :

- a) une cave portant le numéro 16 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 3 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 1/ 10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE CINQ :

- a) une cave portant le numéro 17 au premier étage,
 ci-annexé,
 b) et les 2 /10.000 èmes des parties communes générales,
 c) et les 1 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

165

LE LOT NUMERO CINQUANTE SIX :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 21 au plan du deuxième étage, composé de séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC, une chambre avec placard, balcon,
D'une superficie de 38,30 m2,
b) et les 153/10.000èmes des parties communes générales,
c) et les 137/10.000èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE SEPT :

- a) un appartement de quatre pièces principales, portant le numéro 22 au plan du deuxième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, salle d'eau, WC, trois chambres avec placards, balcon.
D'une superficie de 98,55 m2,
b) et les 391/10.000èmes des parties communes générales,
c) et les 350/10.000èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE HUIT !

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 23 au plan du deuxième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon.
D'une superficie de 45,40 m2,
b) et les 184/10.000èmes des parties communes générales,
c) et les 164/10.000èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE NEUF :

- a) un appartement de trois pièces principales, portant le numéro 24 au plan du deuxième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, 2 WC, deux chambres avec placards, balcon,
D'une superficie de 68,05 m2,
b) et les 274/10.000èmes des parties communes générales,
c) et les 247 /10.000èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE !

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 25 au plan du deuxième étage, composé de hall, séjour, coin cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon,
D'une superficie de 40,10 m2,
b) et les 171/10.000èmes des parties communes générales,
c) et les 153/10.000èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET UN :

- a) un appartement de trois pièces principales, portant le numéro 26 au plan du deuxième étage, composé de hall, séjour, cuisine, deux salles de bains, WC, deux chambres dont une avec placard / balcon,
D'une superficie de 63,60 m2,
b) et les 257/10.000èmes des parties communes générales,
c) et les 229/10.000èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE DEUX :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 31 au plan du troisième étage, composé de séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC, une chambre avec placard, balcon,
D'une superficie de 38,30 m²,
b) et les 155 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 156 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE TROIS :

- a) un appartement de quatre pièces principales, portant le numéro 32 au plan du troisième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, salle d'eau, WC, trois chambres avec placards, balcon.
D'une superficie de 98,55 m²,
b) et les 394 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 401 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 33 au plan du troisième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon.
D'une superficie de 45,40 m²,
b) et les 186 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 188 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE CINQ :

- a) un appartement de trois pièces principales, portant le numéro 34 au plan du troisième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, 2 WC, deux chambres avec placards, balcon.
D'une superficie de 68,05 m²,
b) et les 277 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 283 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE SIX :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 35 au plan du troisième étage, composé de hall, séjour, coin cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon.
D'une superficie de 40,10 m²,
b) et les 172 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 175 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

167

LE LOT NUMERO SOIXANTE SEPT :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 36 au plan du troisième étage, composé de hall, séjour, coin cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon, D'une superficie de 30,55 m2,
- b) et les 131 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 132 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE HUIT :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 37 au plan du troisième étage, composé de hall, séjour, coin cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon. D'une superficie de 28,55 m2,
- b) et les 112 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 112/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE NEUF :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numro 41 au plan du quatrième étage, composé de séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC, une chambre avec placard, balcon. D'une superficie de 38,30 m2,
- b) et les 156 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 176 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX :

- a) un appartement de quatre pièces principales, portant le numéro 42 au plan du quatrième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, salle d'eau, WC, trois chambres avec placards, balcon. D'une superficie de 85,75 m2,
- b) et les 342 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 387 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 43 au plan du quatrième étage, composé de hall, séjour-chambre, cuisine, salle de bains, WC, balcon, D'une superficie de 36,00 m2,
- b) et les 149 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 169 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE :

- a) un appartement de trois pièces principales, portant le numéro 44 au plan du quatrième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, 2 WC, deux chambres avec placards, balcon. D'une superficie de 91,35 m2,
- b) et les 379 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 430/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

118

LE LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE :

a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 45 au plan du quatrième étage, composé de hall, séjour, coin cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon,
D'une superficie de 40,10 m²,
b) et les 174 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 197 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE :

a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 46 au plan du quatrième étage, composé de hall, séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC, une chambre, balcon,
D'une superficie de 63,60 m²,
b) et les 263 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les - 296 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE :

a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 51 au plan du cinquième étage, composé de séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC, une chambre avec placard, balcon.
D'une superficie de 38,30 m²,
b) et les 158 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 196 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE :

a) un appartement de quatre pièces principales, portant le numéro 52 au plan du cinquième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, deux chambres avec placards, balcon.
D'une superficie de 82,55 m²,
b) et les 333 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 416 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT :

a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 53 au plan du cinquième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, balcon,
D'une superficie de 63,05 m²,
b) et les 265 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 333 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT :

a) un appartement de cinq pièces principales, portant le numéro 54 au plan du cinquième étage, composé de hall, séjour, cuisine, deux salles de bains, deux WC; trois chambres avec placards, balcon,
D'une superficie de 82,55 m², J'oSS w (mod) (C)-
b) et les 463 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 580 /10.000 èmes des charges d'ascenseur,

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF :

- a) un appartement de trois pièces principales, portant le numéro 55 au plan du cinquième étage, composé de hall, séjour, coin cuisine, salle de bains, WC, une chambre, balcon,
D'une superficie de 63,60 m2,
b) et les 265 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 329 /10.000 èmes. des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGTS :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 61 au plan du sixième étage, composé de séjour, coin cuisine, salle de bains avec WC, une chambre avec placard, balcon,
D'une superficie de 37,90 m2,
b) et les 158 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 211 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT UN :

- a) un appartement de quatre pièces principales, portant le numéro 62 au plan du sixième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, trois chambres dont deux avec placards, balcon.
D'une superficie de 86,55 m2,
b) et les 352 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 479 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX :

- a) un appartement de deux pièces principales, portant le numéro 63 au plan du sixième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, balcon,
D'une superficie de 60,00 m2,
b) et les 256 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 351 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS :

- a) un appartement de quatre pièces principales, portant le numéro 64 au plan du sixième étage, composé de hall, séjour, cuisine, deux salles de bains, deux WC, trois chambres avec placards, balcon.
D'une superficie de 109,05m2,
b) et les 466 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 638 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE :

- a) un appartement de trois pièces principales, portant le numéro 65 au plan du sixième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, deux chambres dont une avec placard, balcon.
D'une superficie de 63,60 m2,
b) et les 268 /10.000 èmes des parties communes générales,
C) et les 362 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

San Marcellino
passage de l'escalier
Y&. 938s
Ho ' \

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ :

- a) un appartement de quatre pièces principales, portant le numéro 75 au plan du septième étage, composé de hall, séjour, cuisine, deux salles de bains, WC, une chambre, avec placards, bureau balcon,
D'une superficie de 96,30m2,
b) et les 425 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 639 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX :

- a) un appartement de trois pièces principales, portant le numéro 76 au plan du septième étage, composé de hall, séjour, cuisine, salle de bains, WC, deux chambres, balcon,
D'une superficie de 105,75m2,
b) et les 501 /10.000 èmes des parties communes générales,
c) et les 748 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif dressé 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 et qui est demeuré annexé aux présentes après mention.

151

OBSERVATIONS

CONDITIONS PARTICULIERES

La Société Civile Immobilière "██████████" se réserve la possibilité de demander l'annulation de tous permis de construire modificatifs en vue de la mise en conformité de l'ensemble immobilier par rapport aux plans d'exécution ainsi qu'il est dit à la fin des présentes et cela pour satisfaire aux exigences des règles d'urbanisme, de l'état descriptif de division, ou des impératifs techniques, ou esthétiques, des modifications nécessitées par la commercialisation et par tout regroupement ou division de lot.

Ainsi, pour des impératifs de commercialisation le lot numéro 12 pourra être transformé en remise ou local commercial.

En outre, la SCI "██████████" se réserve le choix des formes et des matériaux pour les balcons qui seront apposés sur les balcons.

De plus, le Maître d'ouvrage se garde la possibilité de créer, supprimer ou agrandir les ouvertures en façade de l'immeuble.

Jusqu'à l'achèvement de la Résidence LES JARDINS D'AQUARIUS, les propriétaires des lots ci-dessus désignés acceptent d'ores et déjà les troubles de jouissance occasionnés par la réalisation par tranches des travaux ultérieurs nécessaires à l'édification des constructions dont s'agit et ne pourront réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

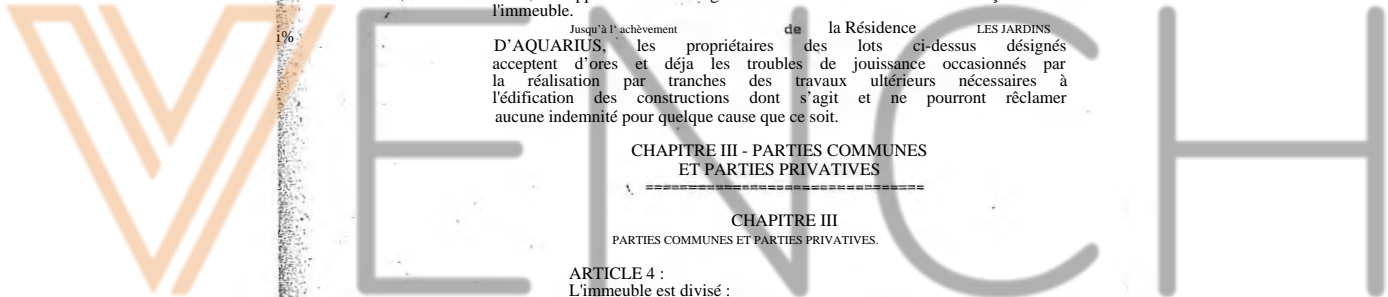
CHAPITRE III

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE 4 :

L'immeuble est divisé :

1° - en parties divisées qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires et seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire, les appartements ou locaux qui sont sa propriété avec les dépendances y affectées.



k
S

152

2° - en parties communes constituant une indivision forcée entre tous les copropriétaires et considérées comme accessoires et parties intégrantes de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES :

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

- 1/ Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments ; les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, etc.
- 2/ Les planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- 3/ Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité : les murs, les couvertures des bâtiments, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, encore qu'elles puissent être affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- 4/ Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes ; les portes d'entrée des bâtiments, les portes donnant accès aux couloirs des dégagements et locaux communs.
- 5/ Les ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, loggias et assimilés, encore que ceux-ci puissent être affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- 6/ Les canalisations, gaines, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes et souches de cheminées, etc...) y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci).
- 7/ Les conduits de ventilation avec leurs accessoires, encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif.
- 8/ Les gaines et câbles de téléphone, de télévision, de radio-diffusion.
- 9/ Les canalisations d'écoulement des eaux pluviales et suées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'ensemble immobilier.
- 10/ Les colonnes et canalisations d'eau, d'électricité.
- 11/ Les branchements d'eau, d'électricité, d'égoût, etc. sur les canalisations principales de l'ensemble immobilier.
- 12/ Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes.
- 13/ Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escaliers et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) et tous dégagements communs desservant exclusivement le bâtiment considéré ; les accès, couloirs ; les locaux destinés au service commun du bâtiment.

153

14/ Les compteurs généraux d'eau, d'électricité.

15/ Les accessoires des parties communes sus-énoncées, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipements, installations d'éclairage, glaces, décoration, tapis, paillasons.

16/ La totalité du sol, bâti et non bâti, du terrain tel que désigné ci-dessus.

17/ Les clôtures, les parois séparatives des terrasses et balcons, et murs séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété.

18/ Les entrées, passages, voies de circulation et de dégagements pour piétons à l'intérieur de la propriété, les espaces intérieurs y compris les dépendances et équipements qui y seront installés ou seraient susceptibles d'y être installés.

19/ Les canalisations et gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune et, notamment les tuyaux de tout-à-l'égout, les drains et les branchements d'égoûts, les prises d'eau, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité avec tous leurs accessoires y compris, éventuellement, le poste transformateur d'électricité, appareils et installations divers, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chaque bâtiment.

Les ascenseurs, leurs locaux techniques, et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux situés dans chacun des bâtiments considérés, y compris leurs emplacements, sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son service exclusif.

Observation étant ici faite que la liste ci-dessus n'est pas exhaustive ou limitative et que seront considérées comme parties communes, celles qui se trouvent effectivement dans l'immeuble, et que la co-propriété ci-après est désignée indifféremment sous les vocables "Immeuble ou ensemble immobilier" même s'il n'existe qu'un bâtiment.

Article 5. - Accessoires aux parties communes.

Sont, également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après (dans la mesure où ils n'ont pas fait l'objet d'une attribution privative au sens de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965) :

- le droit de surélever les bâtiments visés au chapitre II du présent règlement, et d'en affermer le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments- nouveaux dans le jardin, qui sont choses communes
- le droit d'af fouiller ces jardins;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

II. - DEFINITION DBS PARTIES PRIVATIVES

article 7. - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C. ;
- les installations de la cuisine, éviers, réfrigérateurs, etc. ... ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif (convecteurs muraux individuels, cumulus) ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc.) les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiserie, etc.).

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

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

155

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

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

-Les jardinières, les terrasses, balcons, loggias, les combles et cours dont l'usage est attribué aux copropriétaires des lots comprenant ces éléments.

/ DEUXIEME PARTIE - /
/ REGLEMENT DE COPROPRIETE /

TITRE I. - CONDITIONS D'USAGE DE
DEL' IMMEUBLE

CHAPITRE 1er - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8. - L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation, professionnel ou commercial.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 9. - Principes

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

A ce sujet, si des garages sont transformés en parking par leur propriétaire, la transformation ne pourra être possible qu'avec l'accord des voisins.

En outre, chaque propriétaire de parking, ou de garage dans la copropriété dont s'agit, devra subir le passage de toutes canalisations au profit des parties communes et privatives à travers son lot.

156

Article 10. — Occupation

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et moeurs.

L'exercice de professions libérales ou commerciales, est autorisé dans les appartements situés à chaque niveau de l'immeuble, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Sont, formellement proscrits, l'exercice -sous forme de profession- de la danse, du chant ou de la musique, et toutes professions exigeant des exercices bruyants et toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres.

voir modif d.c

~~Les parkings et boxes ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.~~

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matire inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des 3 départs et des arrivées.

Article 11. — séchoirs

Il n'existe dans l'immeuble aucun séchoir ouvert à l'air libre et aucune installation de ce type ne pourra être aménagée sur les terrasses accessibles ou non dudit immeuble.

Article 12. - Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci-dessus.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

157

Article 13. — Harmonie de l'immeuble

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

La pose des stores est autorisée; sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le promoteur puis lors de leur renouvellement, par le syndic.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble. Sauf ce qui est dit ci-après au sujet des enseignes et plaques.

En aucun cas, les balcons, terrasses, loggias et d'une manière générale toutes surfaces privatives ouvertes, n'ont-pourront être closes au moyen de panneaux fixes ou mobiles en façades de l'immeuble.

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

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

Article 14. - 11111831100 des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, ni dans les jardins privés, cours ou sur les terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

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

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

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

158

Article 15. - Bruits

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

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

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

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

Article 16. - Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Article 17. - Antennes

Une antenne collective de télévision est installée sur le toit terrasse du bâtiment.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 18. - Enseignes, Plaques

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est autorisée avec l'accord du Maître d'ouvrage.

Le constructeur se réserve le droit de faire poser tous panneaux publicitaires, soit sur la façade, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur de l'immeuble, et le droit de libre visite de l'appartement, modèle ou dernier appartement, et ce, jusqu'à la vente du dernier lot.

Le constructeur se réserve également le droit de maintenir le bureau de vente à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot.

Il est ici expressément stipulé que la SCI [REDACTED] sera autorisée jusqu'à l'achèvement complet Immobilier "LES JARDINS D' AQUARIUS " a installer à ses frais et aux endroits qui lui conviendront le mieux, des plaqués indiquant que l'Ensemble Immobilier a été réalisé par elle, le purement gratuit. Etant également précisé que la SCI [REDACTED] pourra décider librement de laisser en place sus-énoncées après l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Article 19. - Réparations et entretien (accès des ouvriers)

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

Article 20. - Libre accès

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

Article 21. - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Article 22. - Chauffage - Eau chaude

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble.

Le chauffage est électrique, par convecteurs muraux entièrement individuels ; l'eau chaude est fournie par des cumulus individuels, installés dans chaque logement. Les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement, des convecteurs et des cumulus, ainsi que le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée, seront à la charge exclusive de chaque copropriétaire.

Article 23. - Conduits

Les V.M.C. et les appareils qu'ils desservent devront être entretenus suivant les règlements en usage.

Article 24. - Modifications

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

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ces travaux devront être signalés à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Article 24 bis. Modifications des couloirs et portes
pallères

Il est référé à ce qui est dit ci-après sous l'article 65.

Article 25. - Surcharge des planchers

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

Article 26. - Responsabilités

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

CHAPITRE III. - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 27. - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 26 ci-dessus.

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

161

Article 28. - 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, aires de circulation, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

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

Article 29.

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

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

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

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

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

Par ailleurs, il ne pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires, annonçant la mise en vente ou la location d'un logement.

Article 30. - En fonction de l'organisation du service de l'immeuble il sera installé, en un ou plusieurs points décidés par le constructeur et le service concessionnaire, des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre total de logements, commerces. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 31. - 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 générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, après accord du syndic et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

162

Article 32. - 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.

Article 33. - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

Article 34. En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée générale 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 d'un mois.

Article 34 Bis concernant les locaux à usage professionnel

Aucun des copropriétaires ou occupants de ces locaux ne pourra utiliser, ou laisser utiliser par quiconque, les parties communes pour y faire, ou laisser faire, aucun emballage, ou y entreposer aucune marchandise, sauf autorisation particulière et temporaire du Conseil Syndical.

163

TITRE II - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE 1er - CHARGES GENERALES

a) Définition

Article 35 - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales, au sens des articles 38 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

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

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

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

Une loge de gardien, pourra être aménagée, dans l'ensemble immobilier, objet des présentes.

A cet effet, le syndicat des copropriétaires pourra faire supporter, par l'un des lots pour l'établir, la SCI ne sera tenue, en tout état de cause, à aucune contribution en chef, notamment si la demande du syndicat des copropriétaires est formulée après que tous les lots principaux aient été réservés.

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

5° Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte, passages, allées, dégagements des circulations, couloirs et escaliers,

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

7° Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du ou des bâtiments, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), aux toitures, aux têtes de

164

cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant, aux locaux poubelle, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, s'il y a lieu, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;

8°/ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C.

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

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

11°/ Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entres, cours et jardins communs, et de l'arrosage automatique, ainsi que les charges d'eau y afférentes.

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

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

article 36. - Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à l'article 33 ci-dessus.

est précisé que les lots appartenant encore à la SCI [redacted] ne contribueront aux charges communes qu'en ce qui conc du bâtiment, comptetenu du fait qu'ils ne sont pas habités, mais seulement visités.

165

CHAPITRE II - CHARGES RELATIVES AUX
SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS
D'EQUIPEMENT COMMUN

I. - DEPENSES D'EAU FROIDE

Article 37 -

I. COMPTEURS.

Il est ici précisé que des compteurs individuels seront placés pour les fournitures d'eau et électricité, que le chauffage est un chauffage électrique individuel et que ces compteurs font l'objet d'un contrat de location avec les compagnies concernées avec la copropriété.

Par contre, un compteur général sera installé pour les dépenses d'eau froide consommée par la collectivité pour l'entretien des parties communes.

Etant précisé que les propriétaires des garages auront la possibilité de se raccorder au réseau électrique des parties communes sous réserve qu'ils procèdent à leurs frais et avec l'accord de la copropriété à la pose d'un compteur défalcateur.

De même les copropriétaires des garages auront la possibilité de faire poser un point lumineux assurant l'éclairage intérieur de leur garage, qui, à ce moment là, sera branché et comptabilisé sur les charges communes.

II. - CHARGES D'ASCENSEUR

Article 38 - Les charges relatives aux ascenseurs comprennent :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique) ;

L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs

Article 39 - Les charges énumérées ci-dessus déterminées, seront réparties entre les lots figurant au tableau ci-annexé et dans les proportions figurant sur ce tableau.

166

Y - Charges diverses

Article 40. - Balcons

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

Les autres dépenses de réparation et de réfection -notamment les dépenses d'étanchéité- constitueront des charges communes au sens de l'article 35 ci-dessus.

Article 41 - Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 7 ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 36 ci-dessus.

Article 42. - Conduits de fumée

Les frais d'entretien des conduits seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant ces conduits équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

Article 43. - 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.

CHAPITRE III - REGLEMENT DES CHARGES -
PROVISIONS - GARANTIES

Article 44 - Les copropriétaires verseront au syndic :

1°/ Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale ;

2°/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;

3°/ En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions semestrielles qui ne pourront excéder chacune la moitié du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses ;

167

4° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés aux articles 124 et suivants du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il existe.

Article 45. - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

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

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

*

Article 46 - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège immobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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 un mois.

Article 47. - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

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

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

168

Article 48. - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais, ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

TITRE III. - MUTATIONS DE PROPRIETE BT
DB JOUISSANCE -
CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE 1er - OPPOSABILITE DU REGLEMENT
AUX TIERS

Article 49. - le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE II. - MUTATIONS DE PROPRIETE

I. - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 50 - Mutations à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-a-vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versée à titre d'avances ou de provisions.

- L'acquéreur prendra en charge, les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions de l'article 50 ai-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

269

Article 51. " Mutation car décès

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II. - FORMALITES 4

a) Information des parties

Article 52. - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

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

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

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

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 53. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être

170

donné au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de la partie du prix correspondant à l'opposition ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

c) Notification des mutations. Election de domicile

Article 54. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 51 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 55. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 73 du présent règlement.

171

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

CHAPITRE III. - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

Article 56. - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement 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 syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

4

b) Usufruit

Article 57. En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 Décembre 1986.

c) Notifications

Article 58. - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-proprété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 56 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES

Article 59. - Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 122 et 123 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 123, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

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

CHAPITRE V. - LOCATIONS *

article 60. - Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

article 61. - Sans objet.

Article 62. - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable, de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

173

Article 63. - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATION DES LOTS

Article 64. - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

Article 65. - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux: en plusieurs lots, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Etant précisé que le calcul des tantièmes de charges entre les lots issus de la division se fera à proportion de la surface utile de chaque lot selon le rapport suivant :

Surface du lot Issu de la division
Surface du lot d'origine

Sous réserve du respect des termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 concernant l'utilité des services et éléments d'équipement communs à l'égard de chacun des lots issus.

Et en outre du respect du calcul des charges proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots issus.

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

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

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

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

Il est permis qu'une seule personne puisse être copropriétaire de tous les lots situés sur un même palier sans que cela n'entraîne pour autant des charges augmentatives pour la jouissance exclusive du couloir qui lui sera réservé et du palier desservant l'ensemble de ces lots.

Il est précisé que le copropriétaire qui utiliserait la faculté de réunir des lots contigus lui appartenant, pourra utiliser, à titre exclusif, les couloirs ne desservant que les lots réunis, et éventuellement, les fermer. La rétrocession du couloir et du palier seront purement et simplement effectuées si un lot privatif est revendu par le propriétaire de l'ensemble des lots.

En contrepartie, le copropriétaire qui aura usé de la faculté ci-dessus, devra effectuer, lors de l'installation de la porte commune, toutes les réparations nécessaires au couloir restant commun ou à ce dégagement, en particulier, celles concernant la peinture et jusqu'au rétablissement de la partie qui lui sera donnée en jouissance.

Dans le cas où cette jouissance de partie commune viendrait à être supprimée pour diverses raisons (vente de lots séparés, etc.) le copropriétaire devra rétablir, dans son état primitif, le couloir ou dégagement dont il avait la jouissance et, si besoin est, refaire la peinture de l'ensemble du couloir ou dégagement de façon à donner à ceux-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

Article 66. - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ Au Syndic ;

2°/ Au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt 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.

TITRE IV. - ADMINISTRATION DE
L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE 1er. - SYNDICAT

Article 67. - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

175

Article 68. - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67.223 du 17 mars 1967, modifiés par la loi du 31 décembre 1986. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé LES JARDINS D'AQUARIUS"

Article 69. - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à SAINT RAPHAEL (Var) dans l'ensemble immobilier "LES JARDINS D'AQUARIUS".

CHAPITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES

I. - EPOQUE DES REUNIONS

Article 70. - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard douze mois après l'achèvement de l'immeuble, constaté par l'Architecte.

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

Article 71. - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

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

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

176

II. - CONVOCATIONS

Initiative des convocations

Article 72. - L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

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

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

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

Délai de convocation

Article 73. - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais susindiqués ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Destinataires des convocations

Article 74. - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

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

177

Article 75. - Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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

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

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

Article 76. - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

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

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 56 ci-dessus.

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

Lieu et date de réunion

Article 77. v La personne qui convoque, l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 73 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 78 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 87 dernier alinéa du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Contenu des convocations

Article 78 - Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, l'état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes

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

3° Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 65 (alinéas 6 et suivants) 87e, 90 et 137 du présent règlement et, de l'article 30 (alinéa 2) de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986, repris à l'article 123 alinéa 2 ci-après ;

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 87 f), 88 a), 93 et 105 du présent règlement ;

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 87 a), et d), 123, 128, et 134 du présent règlement et à l'article 37, alinéas 3 et 4, de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces soit le même jour, soit un jour convenu.

179

Ordre du jour complémentaire

Article 79. - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

III. - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 80. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Sont élus ceux des copropriétaires présents qui ont recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

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

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

Article 81. - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est élargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic -ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal- elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 82. - Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celle de ses mandants n'exède pas 5 pour 100 des voix du syndicat.