

Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisis, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Article 83.- Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans le mesure où les notifications prévues à l'article 78 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 84.- Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par la secrétaire de séance.

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

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

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

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

IV

- NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article B5.- Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

181

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

1) Décisions ordinaires

Article 86.- Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise au voix, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à 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 commun et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

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

2) Décisions exigeant la majorité absolue

Article 87.- L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) toute délégation de pouvoirs de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent,
- b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci,
- c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des-membres du conseil syndical,
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes et sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours, communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,
- e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires :
 "Sont réputés rendus obligatoires les travaux sur lesquels "porte l'objet d'une association foncière urbaine" (Code Urbanisme, article L.322-9-1 ajouté par L. n° 85-729 du 18 Juillet 1965, article 21-VIII D et A.L.D. 1985, 416).
- f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- g) "A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

182

"Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

"La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret du Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie,

h) "La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi,

3) Décisions exigeant la double majorité

Article 88. L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25d de la loi, soit l'article 87d du présent règlement,

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

c) les travaux comportant-transformation, addition, ou amélioration, à l'exception de ceux visés au e, g, h et l de l'article 25.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

L'article 26-1 de la loi précise :

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

L'article 26-2 de la loi précise :

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

4) Décisions requérant l'unanimité

Article 89.- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 90.- Sous réserve du cas prévu a, l'article 87 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Article 91.- Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

CHAPITRE III - SYNDIC

I. NOMINATION, DUREE DES FONCTIONS, REMUNERATION

Article 92.- Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 84 ci-dessus.

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

Article 93. - L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

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

Le CONSTRUCTEUR se réserve le droit de nommer le premier syndic, et ce, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires. Ce syndic exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Article 94. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 95. - 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 président du conseil syndical ; a 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.

II. — ATTRIBUTIONS

Article 96. - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

a) pouvoirs de gestion et d'administration

Article 97. - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

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

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale, statuant par voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'ensemble immobilier et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

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

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

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

article 98- Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

article 99- Le syndic assurera la police de l'ensemble immobilier et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 119 ci-après.

article 100- Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge d'en référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

article 101- Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 55 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

article 102- Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article 103- Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

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 sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il sera chargé d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fera apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il sera chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi.

Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Article 104. Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme de MILLE FRANCS pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Article 105. Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 106. Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

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

Article 107. Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

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

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

Article 108. Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 109. Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

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

D'autre part, le syndic, peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions, prévues à l'article 87 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Article 110. - En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de la trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IV. - CONSEIL SYNDICAL

I. - CONSTITUTION

Article 111. - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il peut être constitué un conseil syndical composé de TROIS membres au moins et de NEUF membres au plus.

Ces membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statuaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

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

Article 112.- Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 87 du présent règlement.

Ils seront rééligibles.

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

Article 113.- L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

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

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale, peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi, par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 114.- Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonctions pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

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

Article 115.- Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

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

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

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

II. - MISSION

Article 116.- Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

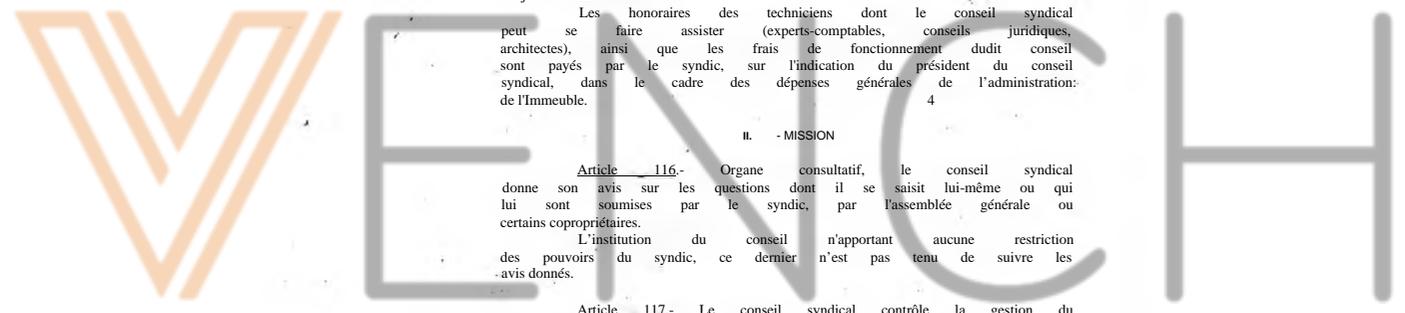
L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

Article 117.- Le conseil syndical contrôle 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.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 84 du présent règlement.

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

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.



CHAPITRE V. - ASSURANCES

Article 118.- La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

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

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

Article 119.- Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs, s'il en existe, feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

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

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

Article 120.- Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

192

Article 121. - chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie d'assurances agréée et notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

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

Article 122. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 123. - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu p-à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

CHAPITRE V. - TRAVAUX IMMOBILIERS

I. - AMELIORATIONS - CREATION DE NOUVEAUX LOCAUX SURELEVATION

Améliorations

Article 124. - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux le tout dans le cadre cependant des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986 et repris à l'article 88 ci-dessus. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 134 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

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

article 125.- Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés, par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

article 126.- La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 124 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire. eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'ensemble immobilier. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

article 127.- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

Article 128.- Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986, ainsi conçues :

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

Surélévation. Création de nouveaux locaux

Article 129.- La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, à la majorité indiquée ci-dessus.

Article 130.- Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un [trouble de](#) jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II. - RECONSTRUCTION

Article 131.- En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 134 du présent règlement.

195

Article 132. - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'ensemble immobilier, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment seront réunis en assemblée pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés la demandait.

Article 133. - Il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurance seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 134. - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 46 ci-dessus.

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

Article 135. - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 124 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à l'article 124.

Article 136. - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit:

a) en cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mise en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans le bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

TITRE v. - DISPOSITIONS DIVERSES

1/ Litiges

Article 137.- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986, et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent dans 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 des dites décisions qui leur en est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 90 ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 124 du présent règlement.

2/ Modification du règlement de copropriété

Article 138.- Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 139. - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

3) Publicité foncière

Article 140. - Le présent règlement de copropriété sera publié au Premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN (Var), conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4) Election de domicile

Article 141. - Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN

FORMALITES

En vue de l'accomplissement des formalités afférentes au présent acte, tous pouvoirs nécessaires sont consentis par les comparants à:

-Madame ESTEVE Annie
-Madame CHASTENET Simone
Clercs de notaire, domiciliées à FREJUS (Var), 115, rue Montgolfier, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, a l'effet de produire a Monsieur le conservateur des Hypothèques de DRAGUIGNAN 1ER BUREAU, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer tout rectificatif ou additif qu'il serait éventuellement utile d'établir.

DONTACTE

Etabli sur :
- 66 pages s
comprenant :
- mot nul : 0.
- chiffre nul : 0
- ligne rayée : 0
- ligne bâtonnée : 0
- renvoi : 0

Fait et passé en l'Office Notarial de FREJUS (Var), les jour, mois et an sus-dits,

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants et les signatures de ceux-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné.

Et le notaire a signé le même jour.

Pour la SCI [REDACTED]
Mr BLOHORN

Maitre THURET

198

PARTIES COMDNES GENERALES

CALCUL DES COLLIEHES

I Lot]	NATURE DU lot	SURFACE HABIT. I	SURFACE BALCONI	SURF. LOGGIA CAVE	LOGGIA CAR. CR	MULTEMES x
I 00000001 J	GARAGE 1 RC 101		01	14	3	211
I 00000002 I	GARAGE 2 RC 101		01	14	1	211
I 00000003 I	GARAGE 3 RC	101	01	14	3	211
I 00000004 I	GARAGE 4 RC	101	01	14	1	211
I 00000005 3	GARAGE 5 RC	101	01	13	1	191
I 00000006 I	GARAGE 6 RC	101	01	13	3	191
I 00000007 3	GARAGE 7 RC	101	01	13	3	295
I 00000008 3	GARAGE BRC	101	01	13	3	19 F
I 00000009 I	GARAGE 9 RC	101	60	15	1	22 E
I 00000010 3	GARAGE 10 RC	101	01	13	5	191
I 00000011 I	GARAGE 11 RC	101	01	13	1	119 I
I 09000012 I	GARAGE 12 RC	101	01	14	3	211
SC I 00000022 3	GARAGE 13 RC	101	01	9	4	15E
Socozr8E.0db260243	LOCAL 14 RC*	141.1	01	0	1	513 g
I 00000015 J	CAVE 18 RC	10.3	01	1	1	124
* I 00000016 I	CAVE 19 RC	10.3	Q 1	2	1	41
I 00000017 I	COMHaB 1 RC	53 J	0	0	1	197 I
salom 00092013 :	COMMER 2 RC S54		C 03	0	1	201 I
I 00000019 I	comnéz 3 RC \$-40		c o 5	0	1	148 I
I 00000020 :	GARAGE 21 1E	10.	E 0 :	E 13.		191
I 00000021 :	E GARAGE 22 1E	103	0	17		25 I
I 00000022 :	GARAGE 23 1E	10 :	E 03	r U		21 I
I 00000023 :	GARAGE 24 1E	10.	E 0 :	r 14		122 I

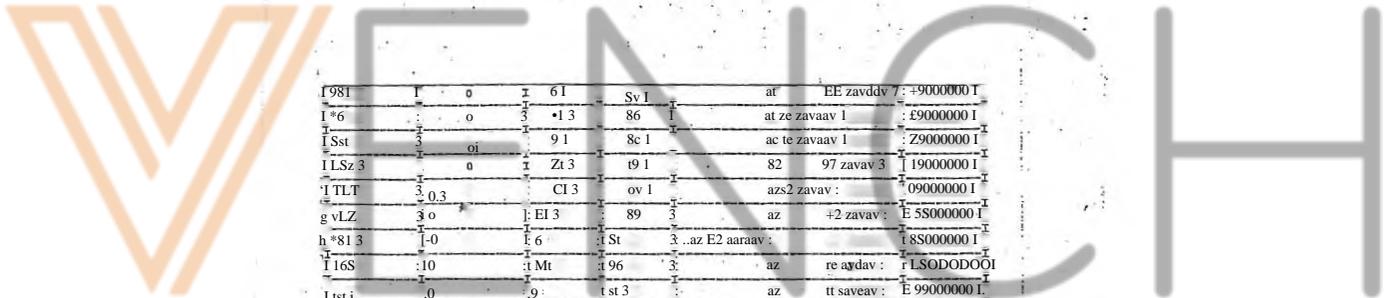


CALCUL DES MILLIRMES

Loz 3	NATURDU LOT	I SURFACB I SURFACE: SURF. LOGGrAG	I HABIT. I : BALCON I CA73.GAR.CELL.MILLTHESES I
0000024	GARAGR 25/26 1E	0.1	23 i E 38.3
0000025	GARAGE 27 1E	2.01	0- 13 i 20 j
0000026	GARAGE 28 1E	5 o i	o i 16 25.3
0000027	GARAGE 40 1E	01	01 23 3 34 i
0000028	GARAGE 29 1E	01	0 14 3 21 i
0000029	GARAGE 30 18	01	0.7 13 i 19 i
0000030	GARAGE 31 1E	01	o-1 14 22733
0000031	PARKIIG 32 12	01	-03 12 18 3
0000032	PARKIIG 33 1E	0 3	01 11 16 3
0000033	PARKING 34 18	0.5	0.3 11*) 16.1
0000034	PARKING 35 15	8.3	0 11 16.3
0000035	PARKING 36 12	0	0 C 11 4) 16.3
0000036	PARKING 37 12	0	0 11 C 16
0000037	PARKING 38 1E	0.3	0: E 11 E t 16.3
0000038	PARKING 39 1E	0 3	0: 122 19.3
0000039	CAVE 1 12	0 j	0 c 1 2.3
0000040	CAvs 2 1B	01	c 0: t 1 3 E 3 E
0000041	CAVR a 1E	0	0 r 1 i 3:
0000042	r cavs 4 15	0' c	o: 2 i 3: i
0000043	CAVB 5 1B	0:	L 0-t c 2 3: i
0000044	c CAVE 6 18	0:	0 1.2 3: r
0000045	c CAVE 7 1B	0 i	0 22 E.3
0000046	c CAVE 8 1E	0:	0: z t 3:

Gerob
w IM:





I981	I	o	I 6 I	Sv I	at	EE zavddv 7	+9000000 I
I*6	.	o	I 3	86	I	at ze zavaav 1	:E9000000 I
I Sst	3	oi	I 9 I	8c 1	I	ac te zavaav 1	:Z9000000 I
I LSz 3	I	o	I Zi 3	i9 1	I	82 97 zavav 3	I 19000000 I
I TLT	3	0.3	I	CI 3	I	ov 1	azs2 zavav :
g vLZ	3	o	I	EI 3	I	89 3	az +2 zavav :
h*81 3	I	0	I	6	I	St 3	..az E2 aaraav :
I 16S	I	10	I	Mt	I	96 3	az re aydav :
I tsi i	I	0	I	9	I	st 3	az tt saveav :
I z ; :	I	1	I	0*	I	io	zc zt LT SAY :
I L	I	T	I	E O	I	E O	zc at 9T ZAYo :
I 2	I	1	I	10	I	10	I at St MAvo :
I z :	I	t	I	10	I	10	I at VI aAvo :
I 9	I	c	I	0	I	ro	E at EI AAvo :
I z	I	t	I	o	I	10	I at zt aAvo :
I t	I	z	I	o	I	10	I at II ZAVD :
I c	I	z	I	0	I	10	I at oT ZAYo :
I e	I	e	I	0	I	ro	I at 6 SAVD :
s savarm I TAO'WYD'SALU :r NODYs :I LIEVH : I							
=I VDDCI dMnS :I SoVAans :I aovdnds : C lol na =enzen IIOII I							

SSWafTHH sad IDTV

006

CALCUL DES MILLTEHES

Lor	NATURDU Lor	SORFACE r SURFACE HABIT. I BALCON	SURF. LOGGIA I MTLIIFMES I CAVE. GAR. CELI	MILLTEHES
I00000065	APPART 34 3E	68 13	01	277 r
I00000066	APPART 35 3z	40 13	01	172 E
I00000067	APPART 36 3E I	30 10	01	131 r
I00000068	APPART 37 3E	28 2	0	112 I
I00000069	APPART 41 4E	38 6	0	156 r
I00000070	APPART 42 4z	85 9	0	342 I
I00000071	APPART 43 45	36 7	0	149 3
I00000072	APPART 44 4B	91 19	0	379 I
I00000073	APPART 45 4B	40 13.1	0.1	174 B
I00000074	areaR46 42 and	63 12.1	0	263 I
I00000075	ABBARI 51 5E ... 1	38 6	0	is8 t
I00000076	APPAAT 52 52	82 (lit A)	0	333 t
I00000077	APPART 53 5B 1	63	0.2	265.3
I00000078	APPART 54 5E ... 1	409 1.26	0e	462.3
I00000079	APPART 55 5E	6	0	265E
I00000080	APPART 61 6B: i . 0j	37 16	0	158 I
I00000081	APPART 62 1 6... 3	86 79	0	isZE :
I00000082	APPART 33 6E...	60 117	0	256 E
I00000083	AbeAR 63 6E	109 528	0	466 I
I00000084	APPART 65 6E	63 12	10	268 E
I00000085	APPART 75 7E	96 30	0	425 I
I00000086	APPART 76 78... 2	105 7 547	0	501 I
... - total :				10.000/10.000 ènes

80 appes supprimees -> dot 37 B

87
88
89 Op lok 1 t
90
91
92
93
94 (co M X&rio) -> SoRlzHe

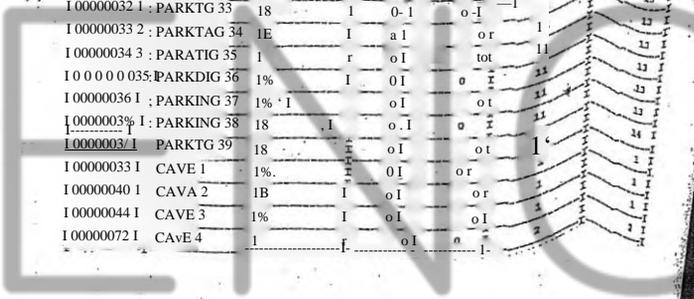
38)4p.8ek1" . .

9+ Joks go ak8s) - mool RC- 10%Äoo -

(b-HE) PrserSDUs

CALCUL DES MOLLIEHES

LOT	E	NATURB DU Lot	HABIT. I BALCON	SURF. EGGLIA	MOLLIEHES
			I CAVE. GAR. CH.		
100000020	1	GARAGE 21	18	13	15
100000001	1	GARAGE 22	1E	7	16
100000021	1	GARAGE 23	1E	4	16
100000013	1	GABAGE 24	1E	14	16
100000014	E	GARAGE 25/26	1E	5	29
100000025	1	GARAGE 27	1E	6	15
100000026	E	GARAGE 28	1E	6	18
100000037		GARAGE 40	1%	107	27
100000028	c	GARAGE 29	1z	14	16
100000001	-	GARAGE 30	18	13	15
100000030	1-	GARAGE 31	1E	4	16
10000000a	a	PARCTG12	1E	12	14
100000032	1-	PARKTG 33	18	1	13
100000033	2-	PARKTAG 34	1E	1	13
100000034	3-	PARATIG 35	1	11	13
100000035		PARKDIG 36	1%	11	13
100000036	1-	PARKING 37	1%	11	13
100000037	1-	PARKING 38	18	11	13
100000038	1-	PARKTG 39	18	1	14
100000033	1	CAVE 1	1%	1	1
100000040	1	CAVE 2	1B	1	1
100000044	1	CAVE 3	1%	1	1
100000072	1	CAVE 4	1	1	1





EBZ:	o	cl7	89	ac:	*C JHYddy	8000000
ost:	0	6	Sti	ac:	EE ZYday	7000000
tor1:	0	*j	86	at:	ze zaYdav	8000000
9St1:	0	9	9:	St:	TE Tavaav	12500000
szz1:	0	Et3	c9:	at:	9z.zavaav	Y9000000
rest:	0	C.ct3	3 or	at:	sz.zrvaav	05 000000
LN:	0	13	89	az:	vz.zavat	55000000
91-3:	0	6	st	az:	&Z zuYdsv	85000000
logt:	0	*	86	at:	zz.zavaav	5000000
litt:	0	5	SE	az:	TZ.zuraav	D5000000
h:	c	it*	10	at:	LT.EAYO	51 55000000
h:	o	o	o	Et:	**91 Havo	25000000
h:	o	o	o	at:	St(Aavo)	c 000000
h:	o	o	o	at:	Y.SAYS	75000000
h:	o	o	o	at:	Ct(BAY)	15000000
h:	o	o	o	at:	zt:Havo	10000000
h:	o	o	o	st:	l.Savo	17000000
h:	o	o	o	at:	OT &Avo	17000000
h:	o	o	o	at:	e.ZAYD	10000000
h:	o	o	o	at:	s.SAYD	12000000
h:	o	o	o	at:	L.ano	15700000
h:	o	o	o	at:	9.avo	17000000
h:	o	o	o	at:	S.Hneo	15200000
saarm:	AD'EAYD	NODTYL	Hovni:	zo1na:	aanzer	ZoT1:
VIDDOL	dms:	1 aovauns:	1 aovauns:			

78

78

203

205

Code Clerc 32
Répertoire N° 377
No Cpte Client 83234

Copie

4. FEVRIER. 1999

WENIGH

MODIFICATIF E.D.D.

les J

ouido o' lqretu

24 MAMS 1999

DRAGUIGNAN pee Gusba .

2058181

*~~***~~/2248

①

OFFICE NOTARIAL
H 5, RUE MONTGOLFIER

MODIFICATIE
AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRITE DE DIVISION
DO 31 MARS 1998.

CRICOT DE TUNISIE
PAYE SUR ETAT
REGISTRATION DU 24.03.1998

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF.
Le Quatre février
En l'office Notarial de FREJUS (Var),
Maître Marie-Hélène CARRIER, Notaire associé de la Société
Civile Professionnelle "Jean-Louia COMBE, Marie-Hélène CARRIER,
Gilbert COTTAREL, Jean-Louis JURION, Patricia SIMON-JEAN, et
Antoinette LUISI BERKESSE Notaires associés", titulaire d'un
Office Notarial sis à FREJUS (Var), 115 Rue Montgolfier,

A reçu le présent acte en la forme authentique aux termes
duquel A COMPARU :

La société Civile Immobilière [REDACTED], au capital de
1.000 FRANCS, et dont le siège social est à 83140 SIX FOURS LES
PLAGES, LES EAUTS DU MONT SALVA, identifié sous le numéro SIREN
418 077 475.

Constituée Buvant acte eous seings privés, en date du 01
FEVRIER 1998, enregistré a SIX FOURS LES PLAGES (Var), le 3 mars
1998, Bordereau 78 case 2. pour une dura de 'CINQUANTE ANS.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le
numéro 418 077 475 RCS TOULON -

Ladite société représentée par i
La Société à Responsabilité Limitée dénommée TERRASSES DE LA
MEDITERRANEE dont le siège est a SIX FOURS LES PLAGES - 83140, au
capital de 50.000 Frs, immatriculée au Registre du Commerce sous
le numéro 377 604 947 RCS TOULON - SIREN 377 604 947.

Sa gérante nommée a cette fonction sans limitation de durée,
et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en
vertu des articles 13 et 14 des statuts.

Ladite Société elle-même représentée par son gérant :
Monsieur Philippe BLOHORN, demeurant à 83140 SIX FOURS LES
PLAGES - nommé a cette fonction, sans limitation de durée, aux
termes de l'article 30 des statuts, et ayant tous pouvoirs à
l'effet des présentes en vertu desdits statuts.

De plus, il est ic précisé que Monsieur BLOHORN agit
également aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été
conférés par les acquéreurs ci-après nommés, aux termes des actes
ci-après relatés, lesquels stipulaient notamment : "L'Acquéreur
"investit le vendeur de tous pouvoirs pour effectuer, d'une
"manière générale, toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou
"la forme et signer tous contrats de servitudes qui seront
"nécessaires ou utiles à la réalisation de l'immeuble projeté,
"soit A sa desserte."

✓ [Handwritten signatures]

Publié et enregistré à la Conservation
des Hypothèques de DRAGUIGNAN 1er BUREAU
Droits : 500.00 F | le 24/03/1999, dépôt 6463
Salaires : 100.00 F | Vol. 1999 P N° 3588
Total : 600.00 F | Perçu: SIX CENTS Francs

Le Conservateur, A. DUBOIS

WENCH

208

ET I
 1^o) - Madame LE DOUSSAL Josette Marie Yvette, Directeur territorial, née a HERIMONCOURT (DOUBS) le 6 septembre 1942, Domiciliée et demeurant à 83600 FREJUS - Rue Georges Vigneron - Le Grand Parc, Bâtiment B5, Veuve de Monsieur DI FUSCO Jean-Charles en premières noces, non remariée. Propriétaire des lots 70 - 36 et 49, en vertu d'un acte aux présentes minutes du 15 avril 1998,

Non ici présente, mais représentée par Madame ROCCHI Brigitte, clerc de notaire, demeurant à FREJUS (Var) 115 rue Montgolfier, agissant en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date à FRBJUS du 25 Novembre 1998, qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

2^o) - Monsieur GENTAL Camille Georges retraité et Madame MICHEL Paulette Léonie Antoinette Retraitée. Nés savoir : - Monsieur GENTAL Camille à CHENIERS (CREUSE) le 08 JUILLET 1927 - Madame MICHEL Paulette Léonie Antoinette à SAINT NECTAIRE (PUY DE DOMB) le 08 AOÛT 1924. Domiciliés et demeurant a 83700 SAINT RAPHAEL Le Petit Défend Bat 1 I, Avenue des Cornéilles

Epoux mariés en PREMIERES noces à la Mairie de ROYAT (Puy de Dome) le 10 JUIN 1947. Soumis au régime de la communauté de meubles et acquêts régi par les anciens articles 1400 et suivants du Code Civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union ; Lequel régime n'a pas été conventionnellement ou judiciairement modifié ainsi déclaré et justifié par la production d'une copie de l'acte de mariage.

Propriétaires des lots 78 - 23 - 37 - 48, en vertu d'un acte aux présentes minutes 7 mai 1998.

Non ICI PRESENTS, mais représentée par Madame ROCCHI Brigitte, clerc de notaire, demeurant à FREJUS (Var) 115 rue Montgolfier, agissant en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date à FRBJUS du 18 novembre 1998, qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention

3^o) -Monsieur FERRERO Louis Paul François, agent de maîtrise. Né à SAINT-RAPHAEL (Var) le 8 décembre 1947, Domicilié et demeurant a 83700 SAINT-RAPHAEL (Var) - Résidence Les Aloes - 77 avenue Aurélienne, Célibataire.

Propriétaire des lots 73 - 46 - 34, en vertu d'un acte aux présentes minutes du 5 juin 1998.

NON ICI PRESENT, mais représentée par Madame ROCCHI Brigitte, clerc de notaire, demeurant à FREJUS (Var) 115 rue Montgolfier, agissant en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date à FREJUS du 10 novembre 1998, qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

—Y & M

209

4°) - Monsieur VALENTIN-RANC Pierre Directeur de Société at Madame BOULINGUEZ Eliane Consultant en relations sociales.

Nés savoir :

- Monsieur VALENTIN-RANC Pierre a L'ISLE SUR SORGUE -84- le 30 NOVEMBRE 1941
- Madame BOULINGUEZ Eliane a LILLE - 59- le 06 FEVRIER 1940.

Domiciliés et demeurant à 83120 SAINTE HAXIME 7 avenue Auguste Renoir - La Nartelle

Epoux mariés en PREMIÈRES noces a la Mairie de BRON -69-le 30 OCTOBRE 1965.

Soumis au régime de la communauté de meubles et acquêts régi par les anciens articles 1400 et suivants du Code Civil à défaut de contrat de mariage préalable a leur union ; Lequel régime n'a pas été conventionnellement ou judiciairement modifié ainsi déclaré et justifié par la production d'une copie de l'acte de mariage.

Propriétaire des lots 85-1-2-3-4-82-21-

NON ICI PRESENTS, mais représentés par Madame ROCCHI Brigitte, (agissant en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration en date à FREJUS du 8 juin 1998, qui demeurera ci-annexée.

5 °) - Madame PATT Jeannine Elisa sans profession.

Née à LE VALDAHON (25) le 22 MAI 1936.

Domiciliée et demeurant à 83370 SAINT AYGULF 331 Avenue Charles Gounod

Veuve de Monsieur JACQUEZ Michel Charles en premières noces non remariée.

Propriétaire des lots 76 - 23 - 55, en vertu d'un acte aux présentes minutes du 13 juin 1998.

NON ICI PRESENTE, mais représentée par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à FREJUS du 13 juin 1998., qui demeurera ci-annexée apres mention.

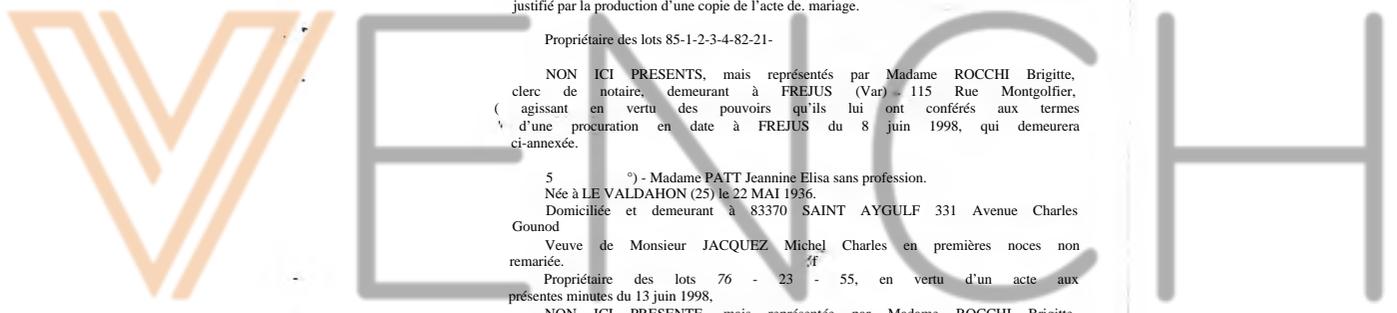
6 °) - Monsieur MADEC Pierre Auguste Adolphe Retraité et Madame NANCY Yolande Gilberte Monique responsable administration.

Nés savoir :

- Monsieur MADEC Pierre à MORLAIX (Finistère), le 19 SEPTEMBRE 1940

- Madame NANCY Yolande Gilberte Monique à PARIS (20ème), le 19 AVRIL 1944.

Domiciliés et demeurant à 91150 ETAMPES 13 allée de la Beauce



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

Epoux mariés en DEUXIEMSS noces a la Mairie de PARIS (20eme) le 25 JANVIER 1986, (Madame comme étant Divorcé en premier mariage de Monsieur WALTER Richard John Hunter, et Monsieur, Comme étant divorcé en premier mariage de Madame CONAN Annie Suzanne),

Soumis au régime de la communauté d'acquêts aux nouveaux articles 1400 et suivants du Code Civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union ; Ce régime n'a pas été conventionnellement ou judiciairement modifié, ainsi déclaré et justifié par la production d'une copie de l'acte de mariage.

Propriétaires des lots 58 - 6 -51 en vertu d'un acte aux présentes minutes du 13 juin 1998, NON ICI PRESENTS, mais représentée par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à FREJUS du 18 juin 1998, qui demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

7°) Monsieur ULMANN André Eugène Emile retraité et Madame CIARAMELLA Lydie Marie Retraitée.

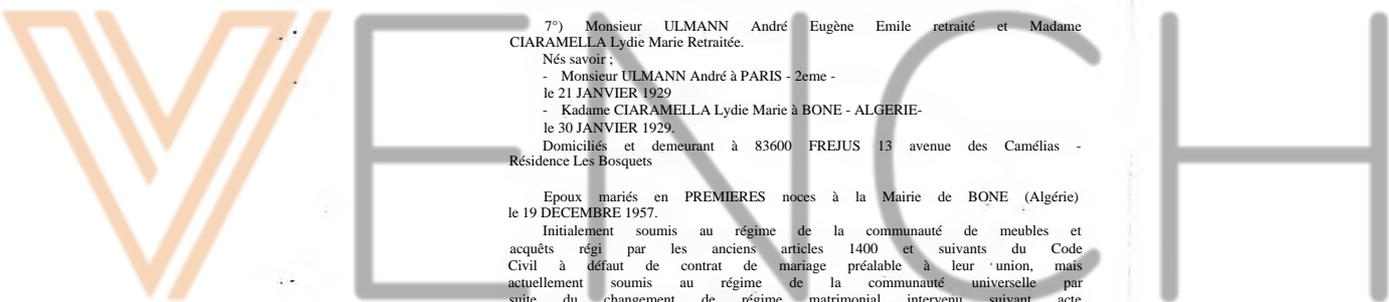
- Nés savoir :
- Monsieur ULMANN André à PARIS - 2eme - le 21 JANVIER 1929
- Kadame CIARAMELLA Lydie Marie à BONE - ALGERIE- le 30 JANVIER 1929.
- Domiciliés et demeurant à 83600 FREJUS 13 avenue des Camélias - Résidence Les Bosquets

Epoux mariés en PREMIERES noces à la Mairie de BONE (Algérie) le 19 DECEMBRE 1957.

Initialement soumis au régime de la communauté de meubles et acquêts régi par les anciens articles 1400 et suivants du Code Civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle par suite du changement de régime matrimonial intervenu suivant acte reçu par Maitre SAVARE notaire associé à SAINT RAPHAEL (Var) le 9 décembre 1992, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 23 février 1993.

Propriétaires des lots 65-42- 22 en vertu d'un acte aux présentes minutes du 19 juin 1998.

Non ici présents mais représentés par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à FREJUS du 19 juin 1998, qui demeurera ci-annexée aux présentes après mention.



Handwritten signatures and a checkmark at the bottom of the page.

211

8°) Mademoiselle VALBTE Myriam Michelle Christine, employée de bureau, née à SAINT ETIENNE (Loire) le 25 juillet 1957, Domiciliée et demeurant à 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS - 11 Les Agathes. Célibataire.

Propriétaire des lots 67 - 43 - 35 - en vertu d'un acte aux présentes minutes du 24 juin 1998.

NON ICI PRESENTE, mais représentés par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à FREJUS du 24 juin 1998, qui demeurera ai-jointe et annexée aux présentes après mention ..

9°) LA Societe Civile immobilière COCODY, dont le siège est a SAINT RAPHAEL (Var) 171 avenue Général Leclerc, les jardins d'aquarius, au capital de 10.000 Frs,

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seings privés en date du 10 fevrier 1998, enregistrés a FREJUS le 27 Fevrier 1998, Folio 14 Bordereau 99, case 1.

Représentée par ses deux co-gerants :
- Monsieur BASTIAN Ralph, demeurant a SAINT RAPHAEL (Var) 2 Boulevard de l'Aspe,

- Monsieur BASTIAN Gérald, demourant à SAINT RAPHAEL (Var) 230 avenue du Petit Gondin, Les parcs de Valescure,

Spécialement habilités à l'effet des présentes en vertu de l'annexe 2 desdits statuts.

Propriétaire des lots 14 et 17, en vertu d'un acte aux présentes minutes du 26 juin 1998.

NON ICI PRESENTS, mais représentés par Madama ROCCHI Brigitte, sus-nommée, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procurtion sous seing privé en date a FREJUS du 26 juin 1998, qui demeurera ci-annexée après mention.

10 °) Monsieur METAIS Léopold Charles Marceau retraité époux de Madame NEAUME Elise retraitée.

Nés savoir :

- Monsieur METAIS Léopold à MONT-ROTY (Seine Maritime)

le 12 OCTOBRE 1914

- Madame NEAUME Elise à SAINT MARTIN L'ARS (VIENNE)

le 06 AOUT 1909.

Domiciliés et demeurant a 83700 SAINT RAPHAEL 8 avenue de la Marne



Handwritten signatures and a checkmark at the bottom of the page.

2/2

Epoux mariés en PREMIERES nocés à la Mairie de PARIS (17eme) le 01 MAI 1937.

Initialement soumis au régime de la communauté de meubles et acquêts régi par les anciens articles 1400 et suivants du Code Civil, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Mais ayant adopté le régime de Communauté Universelle aux termes d'un acte reçu par Maître PICHON notaire à PARIS la 16 juin 1992, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 23 février 1993.

Propriétaire des lot 74 - 54- 11 - en vertu d'un acte aux présentes minutes du 15 Juillet 1998.

NON ICI PRESENT, mais représenté par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à FREJUS du 15 juillet 1998, qui demeurera oi-annexée après mention.

1 1°) - Madame GOISET Madeleine Suzanne sans profession. NSe a DRANCY - 93700 - le 04 MARS 1938. Domiciliée et demeurant à 83600 FREJUS 751 Rue Jean Giono Le Tourmesol

Divorcée en premières nocés de Monsieur Claude DUDILLIEU, Veuve en secondes nocés de Monsieur NICOLLE Michel

Epouse en troisième nocés de Monsieur CROSNIER Claude Charles.

Epoux mariés à la Mairie de JOUY EN JOSAS - 78350 - le 9 juin 1990.

Soumis au régime de la séparation de biens sans société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VASSOR notaire à JOUY EN JOSAS le 2 MAI 1990.

Propriétaire des lots 86 - 24 - 59 - 45 - en vertu d'un acte aux présentes minutes du 22 Juillet 1998.

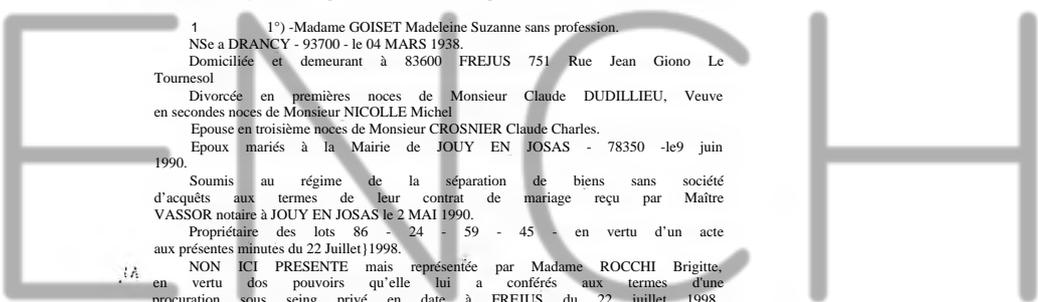
NON ICI PRESENTE mais représentée par Madame ROCCHI Brigitte, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à FREJUS du 22 juillet 1998, qui demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

1 2°) - Monsieur CAHOREAU Jean-Gaston retraité et Madame LEMOINE Jacqueline Jeanne Marie retraitée.

Nés savoir : Monsieur CAHOREAU Jean-Gaston à SAINTE ADRESSE, le 28 MAI 1919

Madame LEMOINE Jacqueline Jeanne Marie à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 01 OCTOBRE 1919.

Domiciliés et demeurant a 78100 SAINT GERMAIN EN LAYB 21 Bis rue d'Hennemont



✓

Handwritten signature or initials.

213

Epoux mariés en premières nocés à la Mairie de ST CERMAIN EN LAYE - 78100 - le 22 JUIN 1946.

Soumis au régime de la communauté de meubles et acquêts régi par les anciens articles 1400 et suivants du Code Civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union .

Propriétaires du lot 71 - en vertu d'un acte aux présentes minutes du 22 Juillet 1998.

Non ici présents mais représentés par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration reçue par Maître Nicolas FINKELSTEIN notaire associé à LAXE (Yvolines) le 7 juillet 1998, dont le brevet original a été annexé à un acte aux présentes minutes du 22 juillet 1998, et dont copie est ci-annexée.

1 3°) - Monsieur CORDIER André Georges Léon retraité et Madame ARBELOT Andrée Lucette retraitée.

- Nés Bavois :
- Monsieur CORDIER André à PALAISEAU (ESSONNES) le 01 NOVEMBRE 1922

- Madame ARBELOT Andrée Lucette à LEOBARD (Lot), le 19 DECEMBRE 1925.

Domiciliés et demeurant à 83700 ST RAPHAEL 199 avenue Gal LECLERC, " LE PALAIS ROYAL".

Epoux mariés (Monsieur en secondes nocés comme étant divorcé en premier mariage de Madame GUIRAUD Jeannine) à la mairie de CRETEIL (Val de MARNE) le 29 MARS 1930.

Initialement soumis au régime de la communauté d'acquêts prévu aux nouveaux articles 1400 et suivants du Code civil à défaut de contrat notarié préalable à leur union.

Mais ayant adopté le régime de la communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Maître Denis THURET notaire soussigné, le 29 novembre 1991, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 31 mars 1992.

Propriétaires des lots 83 - 44 - 9 -

En vertu d'un acte reçu aux présentes minutes le 11 août 1998, Non ici présents, mais représentés par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée, en vertu d'une procuration sous seings privés en date à FREJUS du 11 août 1998, qui demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

1 4°) Monsieur LEIGNEL Guy Roger Julien Etienne retraité et Madame KELLER Geneviève Marie Charles retraitée.

- Nés savoir :
- Monsieur LBIGNEL Guy à ORAN (Algrie) le 29 JANVIER 1941
- Madame KELLER Geneviève Marie Charles à PELUSSIN (Loire) le 01 JANVIER 1941-

Domiciliés et demeurant à 83700 SAINT RAPHAEL 22 Allée du Vallat de Coste

Epoux mariés à la Mairie de SAINT ETIENNE (42) le 11 MAI 1968, Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts par suite de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques BALAY notaire à SAINT ETIENNE le 7 mai 1998.

Propriétaires des lots 60-38-

En vertu d'un acte reçu aux présentes minutes le 11 août 1998, Non ici présents, mais représentés par Madame ROCCHI Brigitte, sus-nommée, en vertu d'une procuration sous seings privés en date à FREJUS du 11 août 1998, qui demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

✓ [Signature] [Signature] [Signature]

215

ET
Madame [REDACTED]

Domiciliée et demeurant a 98 COURDIMANCHE, Pharmacie du Golf, 17 chemin des Cyprès.

Epouse divorcée non remariée de Monsieur GAGE Alain, en PREMIERES nocces, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN, en datn du 27 Janvier 1971, devenu définitif.

A SAINT-RAPHAEL (var). Une construction élevée d'un simple rez de chaussée, et diverses dépendances sis à l'angle de l'avenue Général Leclerc, au numéro 171, at du chemin des Iscles .

Ledit IMMBUBLE est cadastré section AT numéro 34 pour une contenance de 3 ares 48 centiares

Moyennant un prix HORS TAXES, payé comptant et quittancé audit acte.

2°) Par acte aux présentes minutes du 31 mars 1998, publié au au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, les 29 avril 1998, volume 98P numéro 4534 et 5 aout 1998, volume 98P numéro 8299.

La Société Civile Immobilière dénommée "CLUB HOUSE" Société Civile particulière au capital de 10.000 Frs dont le siège social est à STRASBOURG (67100) 24 rue de Chatenois.

Sur la commune de SAINT RAPHAEL (Var), avenue Général Leclerc, où il porte le numéro 151, lieudit "La Garonne".

Un immeuble comprenant une maison d'habitation, et le terrain autour.

Le tout figurant au cadastre sous le numéro 37 de la section AT pour une contenance de 3 ares 80 centiares.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix HORS TAXES, payé partie comptant et partie converti en la remise à titre de datfon d'un appartement au cinquième étage, de type 3.

Il -Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 31 mars 1998, il a été dressé l'ETAT DESCRIPTIE DE DIVISION REGLBMENT DE COPROPRIETE de la Résidence LES JARDINS D'AQUARIUS, créant 86 lots numérotés de 1 à 86.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 20 mai et 28 aout 1998, volume 98P numéro 5313.

En raison d'erreurs ou d'omissions, dans le règlement de copropriété sus-énoncé, un acte rectificatif a celui ouc-énoncé est nécessaire.

CECI EXPOSE, il est passé domme suit a l'ETAT DESCRIPTIF DE DISIVION MODIFICATIF de l'ensemble immobilier dénommé "LES JARDINS D'AQUARIUS".

DESIGNATTON

Le modificatif à l'état descriptif de division s'applique à la résidence "LES JARDINS D'AQUARIUS" édifinée sur une proprLité sise sur la Commune de SAINT-RAPHAEL (Var),

171 Ef 151 Avenue Général Leclerc et Avenue des Frares Pons, Cadastrée:

Section AT numéro 34 pour une contenance de 3 ares 48 centiares, et numéro 37 pour une contenance de 3 ares 80 centiares.

Ledit ensemble immobilier composé d'un bâtiment unique, élevé de sept étages sur rez de chaussée, comportant 86 lots numérotés de 1 à 86, avant le présent modificatif.

[Handwritten signatures]

216

I - MODIFICATIF au REGLEMENT DE COPROPRIETE

A—Le lot numéro 14 sera supprimé, et deviendra les lots 87 (local commercial ou remise) et les lots B8 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 (locaux à usage de parkings ou remises ou caves).

SUPPRESSION DU LOT NUMERO 14 ET CREATION DES LOTS 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 -

Le lot numéro 14 est purement et simplement supprimé et remplacé par les lots 87 à 93 dont la désignation suit :

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT :

- a) un local à usage de local commercial, parking ou remise portant le numéro 87 au plan du rez de chaussée ci-annexé,
- b) et les 196 /10.000 èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT :

- a) un local à usage de parking avec remise, portant le numéro 88 au plan du rez de chaussée ci-annexé,
- b) et les 53 /10.000 èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF :

- a) un local à usage de parking avec remise, portant le numéro 89 au plan du rez de chaussée ci-annexé,
- b) et les 53 /10.000 èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT dix :

- a) un local à usage de parking avec remise, portant le numéro 90 au plan du rez de chaussée ci-annexé,
- b) et les 52 /10.000 èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE :

- a) un local à usage de parking avec remise, portant le numéro 91 au plan du rez de chaussée ci-annexé,
- b) et les 52 /10.000 èmes des parties communes générales.



Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE:

- a) un local à usage de parking avec remise portant le numéro 92 au plan du rez de chaussée ci-annexé,
- b) et les 53 /10.000 èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE:

- a) un local à usage de parking avec remise portant le numéro 93 au plan du rez de chaussée ci-annexé,
- b) et les 54 /10.000 èmes des parties communes générales.

B - Les lots 18 (portant le numéro 2 au plan du Rez de Chaussée) et 30 (portant le numéro 31 au plan du 1er étage) sont supprimés.

SUPPRESSION DES LOTS NUMERO 18 ET 30 et CREATION D'UN LOT DE REGROUPEMENT NUMERO 94:

Les lots numéro 18 et 30 sont purement et simplement supprimés, pour donner naissance au lot de regroupement 94 dont la désignation suit :

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATORZE:

- a) un local sis au rez de chaussée et au premier étage,
- b) et les 223/10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 16/10.000 èmes des charges d'ascenseur.

SUPPRESSION DU LOT N° 94 et CREATION DES LOTS 95 et 96:

Le lot numéro 94 Ci-dessus est purement et simplement supprimé, pour donner naissance aux lots 95 et 96 dont la désignation suit :

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUINZE:

- a) un garage portant les numéros 31 et 31a au plan du premier étage,
- b) et les 40 /10.000 èmes des parties communes générales,
- c) et les 16 /10.000 èmes des charges d'ascenseur.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE:

- a) un local commercial portant le numéro L2 aux plans du rez-de-chaussée et du premier étage,
- b) et les 183/10.000 èmes des parties communes générales,

TABLEAUX RECAPITULATIFS

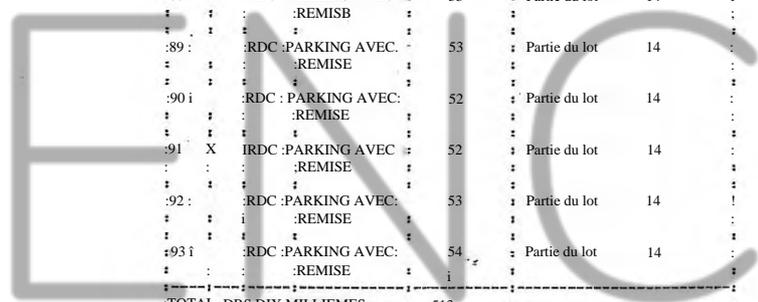
Le modificatif à l'état descriptif de division est résumé dans les tableaux récapitulatifs ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

✓ *RP* *h*

218

A-

N°	bat	étage	nature du	Q/P	ptie	CONCOF	ANCE
de			lot	com. groupe			
Lots				d'immeuble			
				en 10000e			
14	1	RDC	REMISE LOCAL	513		Supprimé a donné nais-	
			COMMERCIAL			sance aux lots	87-88-89-
			PARKING			90-91-92-93-	
TOTAL DES MILLIEMES SUPPRIMES 513							
87		RDC	LOCAL COMHER	196		Partie du lot	14
			CIAL-PARKINC				
			REMISE				
88	>	RDC	PARKING AVEC	53		Partie du lot	14
			REMISB				
89		RDC	PARKING AVEC	53		Partie du lot	14
			REMISE				
90	i	RDC	PARKING AVEC	52		Partie du lot	14
			REMISE				
91	X	RDC	PARKING AVEC	52		Partie du lot	14
			REMISE				
92		RDC	PARKING AVEC	53		Partie du lot	14
			REMISE				
93	i	RDC	PARKING AVEC	54		Partie du lot	14
			REMISE				
TOTAL DBS DIX MILLIEMES				513			



Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a checkmark, a signature, and the number '11'.

219

B-

N°	abat	étage: nature	du	Q/P ptie	CONCORDANCE
18		RDC LOCAL COMMER	1	201	Supprimé a donné nais-
		et le: CIAL			sance au lot de regrou-
					pement 94
30		RDC GARAGE	1	22	Supprimé a donné nais-
					sance au lot de regrou-
					pement 94
TOTAL DES MILLIEMES SUPPRIMES				223	
94		RDC LOCAL COMMER	1	223	provient des lots 18 et
		et le: CIAL- GARAGE:			130 - SUPPRIME
TOTAL DES MILLIEMES SUPPRIMES				223	
95		ler GARAGE	1	40	Partie du lot 94
96		RDC LOCAL COMMER	1	183	Partie du lot 94
		et le: CIAL			
TOTAL DES DIX MILLIEMES				223	

WENICH

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

220

De plus, il y a lieu de faire les modifications suivantes:

—ala page 9, dans la désignation du lot numéro 18, au lieu de lire : "a) un local commercial portant le numéro 2 au plan du rez-de-chaussée, ci-annexé",

Lire s "a) un local commercial portant le numéro 2 au plan du rez-de-chaussée et du premier étage".

— toujours à la page 9, dans la désignation du lot numéro 19, au lieu de lire : a) un local commercial avec mezzanine situé au premier étage, portant le numéro 3 au plan du rez-de-chaussée, ci-annexé".

Lire : "a) un local commercial portant le numéro 3 au plan du rez-da-chaussée, co-annexé".

—Ala page 17, dans la désignation du lot numéro 78, au lieu de lire d'une superficie de 82,55 m2, lire d'une superficie de 109,55 m2.

— A la page 19, après la désignation du lot numéro 85, il y a lieu de rajouter la phrase suivante :

"Il est ici précisé que le lot numéro 80 et le lot numéro 85 peuvent être reliés par un escalier intérieur, à l'emplacement de la trémie, agréé par l'architecte, pour réaliser un duplex, et ne former qu'un seul logement, à la discrétion de l'acquéreur.

—Ala page 25, article 10, la phrase "Les parkings et boxs ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes" est supprimée.

A LA PAGE 31, Au bas de la page ajouter un article 34 Ter, rédigé ainsi qu'il suit :

" Chaque copropriétaire, pourra, en respectant les règles de l'art, procéder à l'installation de climatiseurs, dont l'ancrage pourra être réalisé sur une partie commune, à l'exception des couloirs d'accès aux appartements, à la condition de ne pas entraîner d'inconvénient anormal de voisinage, sous réserve d'autorisations administratives s'il y a lieu".

Ainsi qu'un article 34 Quater :

"Les propriétaires des locaux commerciaux, pourront, sous le contrôle d'un homme de l'art, utiliser ou faire poser des canalisations d'extraction de fumée, et d'odeur, aboutissant aux cheminées avec pose de tourelles d'extraction".

LE RESTE SANS CHANGEMENT.

PLANS

Un plan du rez de chaussée et du premier étage demeureront annexés aux présentes après mention.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

221

EFFET RELATIF

- En ce qui concerne les lots 70-36-49 acquisition par Mme DI FUSCO aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 15 avril 1998, publié au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN les 20 mai 1998 et 28 août 1998, volume 98P numéro 5303,

- EN ce qui concerne les lots 78 - 28 - 37 - 48 i acquisition, par Monsieur et Madame GENTAL aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 7 mai 1998, publié au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN les 10 juin et 2 octobre 1998, volume 98P numéro 6170.

- En ce qui concerne les lots 73 - 46 - 34 : acquisition par Monsieur FERRERO Louis aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 5 juin 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne les lots 85 -1-2-3-4- 82 - 21 1 acquisition par Monsieur et Madame VALENTIN-RANC aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 8 juin 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- EN ce qui concerne les lots 76-23-55 : acquisition par Madame JACQUEZ aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 13 juin 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- EN ce qui concerne les lots 58 - 6 - 51 s acquisition par Monsieur et Madame MADEC aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 13 juin 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne les lots 65 - 42 - 22 : acquisition par Monsieur et Madame ULMANN aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 19 juin 1998, en cours de publication au premier bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne les lots 67- 43-35; acquisition par Mademoiselle VALETTE aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 24 juin 1998, en cours de publication au premier bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN.

- EN ce qui concerne les lots 1417: acquisition par la SCI COCODY aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 26 juin 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

✓ *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

222

- En ce qui concerne les lots 74 - 54 - 11 : acquisition par Monsieur et Madame METAIS aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 15 Juillet 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne les lots 86 - 24 - 59 - 45 : acquisition par Madame CROSNIER aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 22 juillet 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- EN ce qui concerne le lot 71 : acquisition par Monsieur et Madame CAHOREAU Jean-Gaston, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 22 Juillet 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne les lots 83-44- 9 : acquisition par Monsieur et Madame CORDIER aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 11 aout 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne les lots 60- 38 : acquisition par Monsieur et Madame LEIGNEL aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 11 aout 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne les lots 75- 32 : acquisition par Monsieur TERNO Lionel aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 30 novembre 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- en ce qui concerne le lot 80 : acquisition par Monsieur et Madame VALENTIN-RANC Pierre aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 30 novembre 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- en ce qui concerne les lots 66-8: acquisition par Madame CONCEICAO Jeanne Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 3 décembre 1998, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN. o

- en ce qui concerne le lot, 68. : acquisition par Mademoiselle BERGER Lydia, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 5 janvier 1999, an cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

- En ce qui concerne tous les autres lots, ils appartiennent à la SCI [redacted] par suite de l'acquisition du terrain faite aux termes de deux actes aux présentes minutes du 31 mars 1998,

l'un concernant la parcelle cadastrée AT numéro 34, publié au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 29 avril 1998, volume 98P numéro 4536,

l'autre concernant la parcelle cadastrée AT 37 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

FORMALITES

En vue de l'accomplissement des formalités afférentes au présent acte, tous pouvoirs nécessaires sont consentis par les comparants à:

-Madame ESTEVE Annie
-Madame CHASTENET Simone
Clercs de notaire, domiciliées a FREJUS (Var),115, rue Montgolfier, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques de

✓ [Signature] [Signature] [Signature]

223

DRAGUIGNAN 1ER BUREAU, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer tout rectificatif ou additif qu'il serait éventuellement utile d'établir.

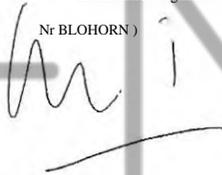
DONT ACTE

- Etabli sur :
- 17 pages s
- comprenant :
- mot nul : sans
- chiffre nul : sans
- ligne rayée : sans
- ligne bâtonnée s sans
- renvoi s sans

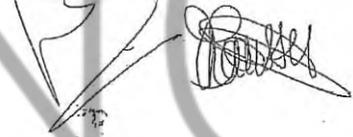
Fait et passé en l'Office Notarial de FREJUS (Var), les jour, mois et an sus-dits,

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants et les signatures de ceux-ci sur ledit acte ont été recueillies par Mademoiselle ROUSSEL Véronique, clerc du notaire soussigné, dûment habilité et assermenté, qui a également signé. Et le notaire a signé le même jour.

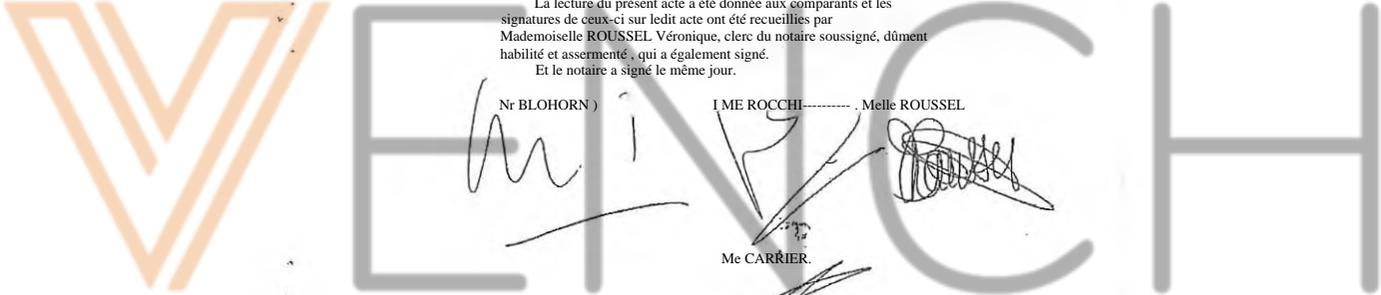
Nr BLOHORN)



ME ROCCHI..... Melle ROUSSEL



Me CARRIER.



224



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n 5007 relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 171 Avenue du General Leclerc Les jardins d'Aquarius (15) 83700 ST RAPHAEL.

Je soussigné, DUPUIS Patrice, technicien diagnostiqueur pour la société DIAG AVENUE atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Audit Energetique	DUPUIS Patrice	B.2.C	82C 0467	05/07/2028 (Date d'obtention : 06/07/2021)

- Avoir souscrit à une assurance (MS AMLIN n° 2024PIR00003/106 valable jusqu'au 31/01/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à ST RAPHAEL, le 20/08/2024

Signature de l'opérateur de diagnostics :

CLOSE DE RESERVE DE PROPRIETE : La société DIAG AVENUE reste propriétaire des diagnostics tant que l'acquéreur ne lui a pas entièrement réglé le prix prévu. Il en résulte qu'en cas de non-paiement, La société DIAG AVENUE n'autorise pas l'utilisation des rapports produits.

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° 3 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »