

la Durand

REGLEMENT DE COPROPRIETE
" LA SIMIANE "

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE
ET ONZE,

Et le Seize Septembre,
PARDEVANT Maître Edmond
GIRARD, soussigné, Notaire associé de la
Société Civile Professionnelle "Me Jean
DURAND et Me Edmond GIRARD, Notaires as-
sociés, Société titulaire d'un Office
Notarial" à Marseille,

A COMPARU :

Monsieur Jean HAENTJENS, Di-
recteur de Société, demeurant à Marseille
(quatrième arrondissement) Boulevard
Camille Flammarion,

AGISSANT au nom et en qua-
lité de seul gérant de la Société
à responsabilité limitée "LA SIMIA-
NE" au capital de Cinquante mille
francs, ayant son siège à Marseille,
2, Place de la Préfecture.

Immatriculée au Registre du
Commerce de Marseille sous le nu-
méro 62 B 621.

Ladite Société définitive-
ment constituée pour une durée de
soixante quinze années à compter du
douze octobre mil neuf cent soixan-
te deux, aux termes d'un acte reçu
aux minutes de Maître Jean DURAND,
notaire à Marseille, le douze octo-
bre mil neuf cent soixante deux,
entre :

Le COMITE INTERPROFESSION-
NEL DU LOGEMENT DES BOUCHES DU RHO-
NE, par abréviation C.I.L. Associat-
ion déclarée, régie par la loi du
premier juillet mil neuf cent un,
dont le siège est à Marseille, 29,
La Canebière.

Et la Société dénommée "SO-
CETE D'ETUDES ET DE GESTION IMMO-

BILIERE", par abréviation S.E.C.I. Société anonyme au capital de Cent quatre vingt mille francs, dont le siège social est à Marseille, 2, Place de la Préfecture, immatriculée au Registre du Commerce de Marseille sous le numéro 58 B 386.

Régulièrement publiée dans le journal "LES PUBLICATIONS COMMERCIALES" du vingt quatre au vingt sept novembre mil neuf cent soixante deux, et dans le journal "LE BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES", feuille du huit décembre mil neuf cent soixante deux, ainsi qu'il résulte d'un acte de dépôt aux minutes de Maître Jean DURAND, notaire à Marseille, du dix janvier mil neuf cent soixante trois.

L'objet social de ladite Société modifié par décision des associés en date du quatre juillet mil neuf cent soixante sept, dont un original a été déposé aux minutes de Maître Jean DURAND, notaire susnommé, le cinq juillet mil neuf cent soixante sept.

Les statuts de la Société mis en harmonie avec les dispositions de la loi du vingt quatre juillet mil neuf cent soixante six, aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire prise le vingt cinq mars mil neuf cent soixante neuf, par les associés ; un original du procès-verbal de cette délibération a été déposé aux minutes de Maître Jean DURAND, susnommé, le deux juin mil neuf cent soixante neuf.

Régulièrement publié, ainsi qu'il résulte des pièces déposées aux minutes dudit Maître Jean DURAND, le vingt sept juillet mil neuf cent soixante neuf.

Monsieur Jean HAENTJENS, nommé gérant de ladite Société, fonction qu'il a acceptée, aux termes d'une Assemblée des Associés, en date du vingt six mars mil neuf cent soixante et onze, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à un acte de dépôt reçu aux présentes minutes, le vingt six avril mil neuf cent soixante et onze.

LEQUEL, ès-qualités, préalablement au règlement de copropriété, objet des présentes, a exposé ce qui suit.

E X P O S E

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le neuf juin mil neuf cent soixante et onze, publié au premier bureau des Hypothèques de Marseille, le neuf juillet mil neuf cent soixante et onze, volume 119 - numéro 20,

La Société "LA SIMIANE" a établi

l'état descriptif de division d'ensemble immobilier dénommé "LA SIMIANE" composé de :

a) Trois bâtiments collectifs à usage d'habitation dénommés "BATIMENT A" - "BATIMENT B" - "BATIMENT C".

b) Trois bâtiments dénommés "BATIMENT D" - "BATIMENT E" - "BATIMENT F", qui seront édifiés postérieurement aux trois précédents et dont l'usage sera précisé ultérieurement.

c) Des emplacements pour le stationnement des voitures automobiles.

Situé à Marseille, quartier de Saint-Joseph, cadastré Section D, numéro Quarante, lieudit "Chemin de Saint Joseph à Sainte Marthe" pour une contenance de Deux hectares cinq ares vingt sept centiares - et Section D, numéro 51, pour une contenance de Trois hectares treize ares quarante cinq centiares.

Ledit ensemble a été aux termes dudit acte, divisé en Trois cent vingt et un lots numérotés de UN à TROIS CENT DIX HUIT inclus, QUATRE CENT, CINQ CENT et SIX CENT, la désignation de chacun de ces lots comprenant l'indication des "PARTIES PRIVATIVES" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, une quote-part indivise des parties communes générales, en ce compris le sol, et en ce qui concerne les lots UN à TROIS CENT DIX HUIT inclus, une quote-part des parties communes spéciales aux Bâtiments "A" - "B" - "C".

Monsieur HAENTJENS, ès-qualités, déclare vouloir compléter l'état descriptif de division ayant fait l'objet de l'acte sus-analysé du neuf juin mil neuf cent soixanté et onze, par l'adjonction du règlement de copropriété, devant régir l'ensemble immobilier sus-désigné en l'exposé, ce qui a lieu de la manière suivante :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

- Destination de l'immeuble.
- Définition des "PARTIES PRIVATIVES" et des "PARTIES COMMUNES".
- Usage des "PARTIES PRIVATIVES" et des "PARTIES COMMUNES".

CHAPITRE I

Destination de l'immeuble

Article 1er.-

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation, exception faite des Bâtiments "D"-"E"-"F", dont l'usage sera précisé ultérieurement.

CHAPITRE II

Définition des "PARTIES PRIVATIVES" et des "PARTIES COMMUNES"

L'ensemble immobilier est divisé :

1°- En "PARTIES PRIVATIVES" ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires suivant la division en lots indiqués dans l'état descriptif de division de l'ensemble susvisé en l'exposé qui précède, et qui sont affectées à son usage exclusif et perpétuel.

2°- En "PARTIES COMMUNES" ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division susvisé, et qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs, dans les conditions du présent règlement de copropriété.

I - Définition des "PARTIES PRIVATIVES".-

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

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

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements,

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes),

Les cloisons intérieures avec leurs portes,

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central, les chaudières mixtes individuelles, les compteurs d'eau individuels,

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets,

Les installations de la cuisine, évier, etc ...

Les placards et penderies,

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

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les terrasses et jardins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont moyennes entre les copropriétaires voisins.

II - Définition des "PARTIES COMMUNES". -

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, sont qualifiées de parties communes générales. Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de parties communes spéciales.

Les parties communes générales et spéciales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot, à l'état descriptif de division susvisé.

1° - PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES. -

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

1 - La totalité du sol, bâti et non bâti, du terrain tel que désigné aux articles 1 et 2 de l'état descriptif susvisé,

2 - Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;

3 - Les entrées, passages, voies de circulation et dégagements pour piétons et pour voitures à l'intérieur de la propriété, les jardins et espaces intérieurs, y compris les dépendances et équipements qui seraient susceptibles d'y être installés, tels qu'éventuellement des aires de jeux pour enfants ;

4 - Les canalisations et gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune et notamment les tuyaux de tout à l'égout, des drains et les branchements d'égout 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 chacun des bâtiments ou groupes de bâtiments.

5 - Les locaux abritant les éléments d'équipement ci-dessus ;

Les locaux divers destinés aux services collectifs d'entretien et de gardiennage de l'ensemble immobilier, y compris les logements des gardiens ;

Les locaux collectifs, affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier ; et en général, tous les accessoires des parties communes : les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'ensemble immobilier, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage

2°- PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BÂTIMENT OU GROUPES DE BÂTIMENT.-

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant le groupe de bâtiments dénommés "BÂTIMENT A" - "BÂTIMENT B" - "BÂTIMENT C" d'une part, et aux trois bâtiments à édifier ultérieurement dénommés "BÂTIMENT D" - "BÂTIMENT E" - "BÂTIMENT F" tels que désignés sous les articles 1 et 2 de l'état descriptif susvisé, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux, des bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part, et "D" - "E" - "F" d'autre part.

Elles comprennent notamment pour le groupe de bâtiments "A" - "B" - "C", mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative :

1 - Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments "A" - "B" - "C" ;

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 ;

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 ornements, 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 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 fumée et 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 radiodiffusion ;

9 - Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales

ménagères et usées jusqu'à et y compris les branchements sur les canalisations principales de l'ensemble immobilier

10 - Les colonnes et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité ;

11 - Les branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, 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 et dégagements des caves et sous-sols ; les locaux divers destinés au service commun du bâtiment considéré tels, s'il y a lieu : garages pour bicyclettes et voitures d'enfants ;

14 - Les vide-ordures avec leurs locaux de réception, leurs gaines, leurs accessoires (à l'exclusion des vidoirs) ;

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

16 - Les installations de ventilation mécaniques avec leurs accessoires ; les appareils de détection et de défense contre l'incendie ;

Et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, 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 ;

17 - Les accessoires des parties communes spéciales susénoncés ; leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris éventuellement des tapis-brosse sur les paliers d'entrée qui seront parties privatives), les appareils, les équipements affectés au service particulier des bâtiments considérés, les objets mobiliers affectés à cet usage.

CHAPITRE III

Usage des PARTIES PRIVATIVES

Article 2.-

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à la conditions de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination, et sous les

réserves qui vont être ci-après formulées :

a) Occupation.-

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

b) Bruits.-

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible de l'intérieur des appartements voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail, avec ou sans machine, outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres, balcons et loggias.-

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et loggias, sauf sur les balcons devant les cuisines, aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres, balcons et loggias. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer au règlement de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie des immeubles.-

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, fenêtres et loggias, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés; bien que constituant une partie privative, sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les tapis posés sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque occupant, devront être d'un modèle unique, arrêté par l'Assemblée Générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des occupants.

e) Antennes.-

Une antenne collective de télévision sera installée, le raccordement devra être effectué aux frais de chacun des occupants.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices.-

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

g) Enseignes.-

Il ne pourra être placé sur la façade d'immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

h) Réparations - accès des ouvriers.-

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

i) Libre accès.-

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement 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 clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.-

Afin d'éviter les fuites d'eau 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, évaluée par le syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

k) Responsabilité.-

Tout propriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et

celle d'un de ses préposés, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) Ramonages.-

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

m) Surcharge des planchers.-

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

n) Modifications.-

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

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

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Poutefois, ces transformations ne seront possibles qu'après la délivrance du certificat de conformité et après que les formalités nécessaires auprès du Ministère de l'Équipement aient été effectuées par le copropriétaire.

CHAPITRE IV

Usage des "PARTIES COMMUNES"

Article 3.-

Chacun des copropriétaires usera librement des "Parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules

paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Il est interdit aux copropriétaires et occupants de l'ensemble de jeter dans les canalisations des water-closets et du vide-ordures des objets pouvant provoquer leur obstruction ou détérioration.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes, ou de voitures d'enfants, lesquelles devront être garées dans les locaux prévus à cet effet.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la copropriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites 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 leur destination, des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel, ou des personnes se rendant chez lui.

Les animaux devront obligatoirement être tenus en laisse.

Article 4.- UTILISATION DES JARDINS PRIVÉS.-

Les copropriétaires des logements situés au rez-de-chaussée des immeubles et auxquels est affectée la jouissance privative, exclusive et perpétuelle d'un jardin, devront le maintenir en parfait état d'aménagement et d'entretien, et respecter la destination de ce dernier en s'interdisant d'y apporter quelque modification que ce soit.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'ensemble immobilier et du site, le tout sous le contrôle du syndic.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques, tels que hangars, garages, appentis etc... sont formellement interdits.

Les arbres morts seront remplacés aux frais de ceux qui ont la jouissance exclusive du terrain sur lequel ils se trouvent.

L'élevage ou la possession de poules, de lapins, ou de tous autres animaux est formellement interdit.

Les chiens et les chats seront tolérés à condition, que leur comportement ne gêne pas les voisins. Les copropriétaires pourront clôturer leur jardin sous réserve que les autorisations administratives nécessaires aient été obtenues et devront se conformer à un modèle de clôture agréé par l'architecte de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires devront supporter les travaux éventuels de remise en état, de remplacement, et de toute autre nature, concernant les canalisations de réseaux divers traversant leur jardin, sans pouvoir demander aucune indemnité de remise en état ; de plus, ils seront tenus responsables des dégâts que pourraient occasionner aux canalisations susvisées leurs plantations et autres travaux d'aménagement.

TITRE II

CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 5.- PRINCIPES.-

Les charges de l'ensemble immobilier sont ventilés en charges générales et un certain nombre de chargés spéciales.

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider si possible l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différents appareils d'ascenseurs et les circuits divers d'éclairage, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement.

CHAPITRE I

CHARGES GENERALES

Article 6.- DEFINITION.-

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- a) Les frais d'aménagement et d'entretien

de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures.

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

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

Le tout à l'exclusion des raccords et des canalisations particulières à chacun des bâtiments.

c) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage ;

d) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins et espaces libres ainsi que des passages, allées, dégagements (à l'exclusion des jardins privatifs).

e) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des logements des gardiens et des autres locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires.

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

g) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures, contractées par le syndic.

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

- honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic ; frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires ;

- salaires des gardiens et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun ;

Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

i) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même celles afférentes aux parties privatives tant, en ce qui concerne

ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

j) La quote-part des charges spéciales supportées par les locaux à usage commun (loge, locaux collectifs).

Article 7.- REPARTITION.-

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales.

CHAPITRE II

CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT OU GROUPE DE BATIMENTS

Article 8.- DEFINITION.-

Les charges spéciales au groupe de bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part, et à chacun des bâtiments "D" - "E" - "F" à édifier ultérieurement d'autre part, comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties des bâtiments, aux canalisations, gaines, conduits, branchements constituant des parties communes spéciales aux Bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part et à chacun des Bâtiments "D" - "E" - "F" , d'autre part.

Etant observé à cet égard que ces frais s'entendent également de ceux afférents aux balcons et loggias ou terrasses, encore que ceux-ci puissent faire l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve des dispositions particulières du présent règlement de copropriété les concernant.

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

c) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires constituant les parties communes spéciales aux Bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part, et à chacun des Bâtiments "D" - "E" - "F" d'autre part.

Toutefois, les frais afférents aux vidues ordures seront répartis entre les seuls propriétaires des appartements et locaux desservis au prorata de leurs quotes-parts de copropriété.

Par ailleurs, les propriétaires de locaux situés au-dessus du point d'engorgement des canalisations des conduites des cabinets d'aisances ou des descentes des eaux ménagères ainsi que des vide-ordures, seront, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée, présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgement.

d) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des dégagements et circulations des Bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part et de chacun des Bâtiments "D" - "E" - "F" d'autre part, desservant notamment les escaliers, les locaux communs, les caves, etc... ainsi que de trottoirs extérieurs desservant exclusivement chacun de ces groupes de bâtiments ou bâtiment.

e) Les frais relatifs au service particulier des Bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part, et à chacun des bâtiments "D" - "E" - "F" d'autre part.

Les frais d'éclairage, d'alimentation en eau, la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers aux Bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part, et à chacun des Bâtiments "D" - "E" - "F" d'autre part, d'électricité, d'eau, etc...

f) S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment ou groupe de bâtiments, et généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant les bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part, et à chacun des bâtiments "D" - "E" - "F" d'autre part, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière aux termes du présent règlement.

Article 9.- REPARTITION.-

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux, y compris les caves, composant le groupe bâtiments "A" - "B" - "C" d'une part, et chacun des bâtiments "D" - "E" - "F" d'autre part, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes qui leur sont spéciales, le tout conformément à la récapitulation de l'état descriptif (sous réserve des charges afférentes aux vide-ordures dont il a été question ci-dessus).

Article 9 bis.-

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, les dépenses d'entretien et de réfection des cages d'escaliers seront supportées par les seuls copropriétaires intéressés desservies par ladite cage, au prorata des dix millièmes.

CHAPITRE III

CHARGES D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE
CHARGES DE CHAUFFAGE ET CHARGES D'ASCENSEUR

I - CHARGES D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE.-

DEFINITION.-

Les charges d'eau froide et d'eau chaude consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

Article 10.- CONTRIBUTIONS.-

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide et d'eau chaude indiquée par le compteur individuel, installé pour son appartement, la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'ensemble immobilier, sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la Compagnie des Eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

II - CHARGES DE CHAUFFAGE.-

Article 11.-

Les charges de chauffage comprennent le prix du gaz, consommé par les occupants, l'entretien, les réparations et le remplacement des chaudières mixtes individuelles et de leurs accessoires.

III - CHARGES D'ASCENSEUR.-

Article 12.- Définition.-

Les charges d'ascenseur comprennent : l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès ou accessoires, les frais de consommation d'électricité occasionnés par lesdits ascenseurs.

Article 13.- Répartition.-

Les charges d'ascenseur ainsi définies seront réparties par cage d'escalier desservie par un ascenseur, entre les seuls propriétaires des étages, proportionnellement au nombre de un/dix millièmes possédés par chacun d'eux, s'appliquant à l'appartement, le dénominateur de la fraction qui s'appliquera à chaque copropriétaire étant alors donné par le total des un/dix millièmes possédés par les seuls propriétaires intéressés.

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS

SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Chapitre I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 14.-

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Chapitre II

MUTATION DE PROPRIETE

Article 15.-

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

Section I

Communication du Règlement de Copropriété et de l'Etat Descriptif de Division

Article 16.- Documents publiés.-

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

Mention expresse devra être portée à l'acte, Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 17.- Documents non encore publiés.

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 18.-

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section 2

Les mutations de propriété et les charges Paragraphe I - OBLIGATION AUX CHARGES

Article 19.-

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provision.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

Paragraphe 2 - INFORMATION DES PARTIES

Article 20.-

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 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.

Paragraphe 3 - MUTATION A TITRE ONEREUX

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

Article 21.-

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 syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien 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 tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic n'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, 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, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Section 3

Notification des mutations

Election de domicile

Article 22.- Notification des mutations.-

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-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte 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 59 du présent règlement.

Article 23.- Election de domicile pour le nouveau copropriétaire.-

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire

d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Section 4

Modification des lots

Article 24.-

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 58 du présent règlement.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

1°) au syndic de la copropriété alors en fonction,

2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué

d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Section 4

Modification des lots

Article 24.-

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 58 du présent règlement.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

1°) au syndic de la copropriété alors en fonction,

2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué

le dépôt en suite de celles-ci auras de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire, sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III LOCATIONS

Article 25.-

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 2 et 3 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Article 26.-

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 personnellement les lieux loués.

Article 27.-

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 28.- Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.-

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE IV ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I SYNDICAT

Article 29.-

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

Le 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 comme il sera dit au chapitre I du titre V.

Article 30.-

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article 31.-

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557, du 10 juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Article 32.- Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 33.- Son siège est à Marseille, Chemin de Sainte Marthe à Saint Joseph.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section 1

Epoque des réunions

Article 34.-

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 35.-

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 36.-

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Article 37.-

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2

Convocations

Paragraphe 1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée.-

Article 38.-

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 39.-

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statu-ant 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.

Paragraphe 2 - Contenu des convocations-Documents annexes

Article 40.-

La convocation contient 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.

Article 41.-

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

1°- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et 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 règlement de copropriété de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier, ces actes, notamment s'il est fait application des articles 24, 96, 100a, 100b, 109 et 110, du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965.

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 71, 81, 101, 103 et 104 du présent règlement.

5°- Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 83, alinéa 2, 59-c et 60, du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2) 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Paragraphe 3 - Ordre du jour complémentaire

Article 42.-

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire 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.

Paragraphe 4 - Délai de convocation - Forme

Article 43.-

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 44 du présent règlement.

Paragraphe 5 - Personnes à convoquer

Article 44.-

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndic qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 51.

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

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic,

ainsi que dans le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, 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, ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Paragraphe 6 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 45.-

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

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

Paragraphe 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 46.-

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 22 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 59 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.

Section 3

Tenue des assemblées générales

Article 47.-

L'assemblée générale se réunit à l'heure et au lieu fixés par la convocation.

Article 48.-

L'Assemblée Générale élit son Président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 39 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 49.-

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

Article 50.-

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 55 à 57 du présent règlement.

Une feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Article 51.-

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés 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.

Article 52.-

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 41 et 42 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 53.-

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés 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 ou associés 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.

Section 4

Voix - Majorité

Article 54.-

Dans les assemblées générales chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Article 55.-

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

Article 56.-

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 57.-

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 58.-

Les décisions autres que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 59.-

Par dérogat on aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) la désignation ou la révocation du ou

des syndics ;

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

c) 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 60.-

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 61.-

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 dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions

des syndics ;

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

c) 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 60.-

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 61.-

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 dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions

de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III
CONSEIL SYNDICAL

Article 62.-

Il pourra, à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article 63.-

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 97 du présent règlement.

Article 64.-

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

CHAPITRE IV
S Y N D I C

Section I

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 65.-

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 66.-

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 59 du présent règlement.

Si l'assemblée générale dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 67.-

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Outefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

Article 68.-

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

Article 69.-

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 70.-

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article 71.-

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 58 du présent règlement.

Article 72.-

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 34 ci-dessus, la Société "SEGI" 2, Place de la Préfecture, à Marseille, exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit de ce chef à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens à PARIS.

Section 2

Attributions

Article 73.- Règles générales.-

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble,

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Article 74.- Travaux urgents.

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article ci-après, il peut, dans ce cas, 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.

Article 75.- Personnel.-

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 76.- Liste des copropriétaires.-

Le syndic établit et tient à jour une 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 22 du présent règlement ;

il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Article 77.- Archives.-

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

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

Article 78.- Comptabilité.-

Le syndic tient la comptabilité du syndicat, il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 79.- Provisions.-

Le syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article 84 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 80.- Dépôt des fonds.-

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 81.- Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale.-

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, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

Article 82.- Actions en justice.-

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par

X
une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1908, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit même par personne interposée, participé à ladite construction.

Section 3

Exercice par le syndic de ses attributions

Article 83.-

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer, toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 59 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 60 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS RECŒUVREMENT DES CRÉANCES DU SYNDICAT

Article 84.- Provisions.-

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°- Au début de chaque exercice une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2°- En cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement en-



agées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3°- Les provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévues aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

Article 85.- Intérêts de retard.-

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 86.- Recouvrement des fonds.-

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 87.- Sûretés.-

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 88.- Indivisibilité - Solidarité.-

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 d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis à vis du syndicat qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI

ASSURANCES

Article 89.-

Le syndicat sera assuré contre :

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

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc..)

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article 90.-

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils 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 résolutions de l'assemblée générale.

Article 91.-

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

Article 92.-

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer 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.

Cette assurance devra être faite par une Compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 93.-

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 les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 94.-

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

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 95.-

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Article 96.-

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 97.-

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 98.-

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

Article 99.-

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 100.-

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1

ACTES D'ACQUISITION

Article 101.-

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même, et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée

générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 102.-

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Section 2

ACTES DE DISPOSITION

Article 103.-

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 104.-

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 105.-

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 106.-

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.

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 107.-

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE IV

RÉCONSTRUCTION

Article 108.-

En cas de destruction totale ou partielle,

la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Article 109.- Publicité Foncière.-

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

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Marseille,

En l'Office Notarial,

Et reçu au rang de ses minutes.

Lecture faite, Monsieur HAENTJENS, ès-qualités, a signé avec le notaire associé.

Ont signé : J. HAENTJENS - E. GIRARD, ce dernier notaire.