

14 Février 1974

*1 cave / Appartement  
autant de parkings  
1 garage*

Etude de Maître André AMALBERT

Notaire

SEYNE LES ALPES

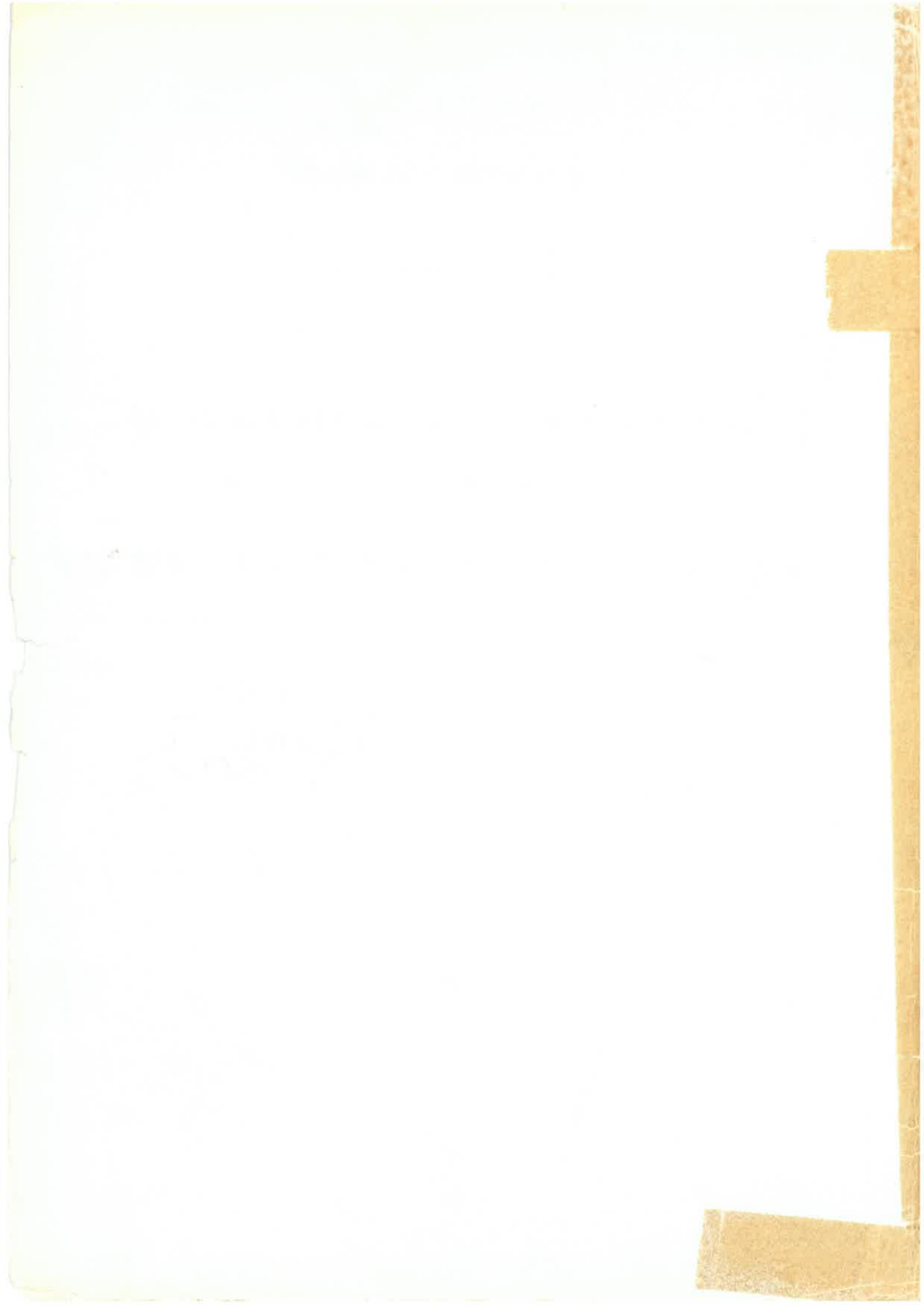
REGLEMENT DE COPROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Immeuble

**LE JOUARE JAINT ELUI**

----- 0000 -----

*PAGE 10  
LOCAL  
A VELO*



REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION DE L'IMMEUBLE "LE SQUARE SAINT ELOI"

---

l'an MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATORZE

Et le quatorze Février

PARDEVANT Maître André AMALBERT, Notaire à SEYNE LES ALPES  
(Alpes de Haute-Provence), soussigné,

ONT COMPARU :

1°) Monsieur Roger Jérôme Jean Alfred FORNIER de SAVIGNAC,  
Gérant de Société, demeurant à MARSEILLE (Bouches du Rhône), 23, Rue  
Daumier,

Né à MARSEILLE, le vingt six Juillet mil neuf cent  
quatorze,

Epoux de Madame Geneviève Marie Thérèse PRADEL,  
avec laquelle il est marié en premières noces sous le régime  
de la séparation de biens pure et simple, suivant contrat  
reçu par Me CACHIA, Notaire à MARSEILLE, le vingt sept Mars  
mil neuf cent quarante quatre, sans modification.

2°) Monsieur Guy François Paul FORNIER de SAVIGNAC, proprié-  
taire, demeurant à SAVIGNAC (Ariège)

Né à MARSEILLE, le vingt huit Octobre mil neuf cent  
vingt quatre,

Célibataire.

Messieurs FORNIER de SAVIGNAC, propriétaires  
du terrain formant l'assiette foncière de l'ensemble  
immobilier objet des présentes.

ENSEMBLE D'UNE PART/

3°) Et Monsieur André COUDERT, Directeur Adjoint de la COGEDIM,  
demeurant à MARSEILLE (Huitième arrondissement), 330, Avenue du Prado,

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société Anony-  
me dénommée COMPAGNIE GENERALE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER  
"COGEDIM", au capital de QUARANTE MILLIONS DE FRANCS, ayant  
son siège social à PARIS (huitième arrondissement), 12, Rue  
Roquépine, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine,  
sous le numéro 63 B 1601,

Gérante de la Société Civile Particulière  
dite "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JACQUES HEBERT  
SAINT ELOI", au capital de MILLE Francs, ayant son  
siège à MARSEILLE (huitième arrondissement) 541,  
Avenue du Prado, constituée pour une durée de  
cinquante années et dont les statuts ont été établis

suisant acte sous signatures privées, en date à PARIS, du vingt deux Mai mil neuf cent soixante treize, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de la Société Civile professionnelle "Denis et Guy ROUSSET ROUVIERE" à MARSEILLE, le dix-sept Août mil neuf cent soixante treize,

Nommé à cette fonction aux termes de l'article QUINZE des Statuts de ladite Société civile particulière et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de l'article SEIZE desdits Statuts.

- EN VERTU des pouvoirs conférés par le Conseil d'Administration de la Société COGEDIM à Monsieur MAUER, Administrateur Directeur Général, aux termes d'une délibération dudit conseil, en date du onze Décembre mil neuf cent soixante dix,
- Et de la substitution dans ces pouvoirs consentie à Monsieur COUDERT, comparant, aux termes d'un acte sous signature privée, en date à PARIS du seize Mai mil neuf cent soixante treize, dont l'original demeurera annexé à un acte aux présentes minutes, en date de ce jour.

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JACQUES HEBERT SAINT-ELOI, devant, par acte aux présentes minutes en date de ce jour, acquérir ledit terrain, puis réaliser la construction de l'ensemble immobilier objet des présentes.

D'AUTRE PART/

LESQUELS, Monsieur COUDERT ès-qualités, ont établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes :

TITRE I

DESIGNATION - ORIGINE DE PROPRIETE - PERMIS DE CONSTRUIRE  
SERVITUDES

ARTICLE I - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DU TERRAIN

Le terrain sur lequel doit être édifié l'ensemble immobilier qui sera ci-après plus amplement décrit est situé à MARSEILLE (Bouches du Rhône), à l'angle de la Rue Jacques Hébert et de la Rue Saint-Eloi, et confronte :

- du Nord : l'immeuble de la SAVOISIENNE (par une voie privée)
- de l'Ouest : l'ETAT FRANCAIS (central téléphonique)
- du Sud : la rue Jacques Hébert
- de l'Est : la Rue Saint-Eloi.

Ce terrain est cadastré au plan rénové de ladite commune, en la section A, sous le numéro 62, au lieudit "Rue Saint-Eloi" numéros 16 à 20, et Rue Jacques Hébert, numéros 3,5,21", Quartier de Menpentí, pour trois mille cinquante deux mètres carrés.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain dont la désignation précède faisait partie d'une propriété de plus grande étendue qui appartenait en totalité à Monsieur Roger Jérôme Jean Alfred FORNIER de SAVIGNAC et Monsieur Guy François Paul FORNIER de SAVIGNAC, comparant de première part,

pour leur avoir été attribuée, avec d'autres biens, conjointement et indivisément entre eux, chacun pour une moitié, aux termes d'un acte reçu par Me AMALBERT, Notaire soussigné, le dix-sept Janvier mil neuf cent soixante six, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le treize Avril suivant, volume 4353, numéro 1, contenant entre :

- a) Monsieur Roger Jérôme Jean Alfred FORNIER de SAVIGNAC sus-nommé,
- b) Madame Isabelle Mathilde Marie Jacqueline FORNIER de SAVIGNAC, sans profession, épouse de Monsieur Armand Jean Max BERARD, Ambassadeur de France à ROME, avec lequel elle demeurait Palais Farnese, Ambassade de France à ROME.
- c) Madame Huguette Jeannine Léonie Marie FORNIER de SAVIGNAC, sans profession, épouse de Monsieur Christian Marie François GONDRAND, propriétaire, avec lequel elle demeurait à PARIS, sur le seizième arrondissement, 4, Square de l'Avenue du Bois.
- d) et Monsieur Guy François Paul FORNIER de SAVIGNAC sus-nommé,

des biens leur appartenant indivisément et constitués tant de ceux qu'ils avaient recueillis dans la succession de Madame Marie Amélie Clotilde Denise LAUGIER, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Henri Alexandre Marie FORNIER de SAVIGNAC, leur mère, décédée en son domicile à MARSEILLE, 219, Boulevard Rabateau, le six Avril mil neuf cent cinquante sept,

Que de ceux leur provenant, savoir :

- a) de la donation à eux faite, aux termes d'un acte reçu par Me AMALBERT, Notaire soussigné, en présence réelle de témoins, le quatre Septembre mil neuf cent soixante quatre, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le seize Avril mil neuf cent soixante cinq, volume 4016, n°14, par leur père, Monsieur Henri Alexandre Marie FORNIER de SAVIGNAC, en son vivant propriétaire, demeurant à MARSEILLE, 219, Boulevard Rabateau, tant des biens lui appartenant en propre que des droits en usufruit lui revenant dans la succession de Madame Marie Amélie Clotilde Denise LAUGIER, son épouse prédécédée, avec laquelle il était marié sous le régime dotal pur et simple, aux termes de leur contrat de mariage dressé par Me PERRAUD, Notaire à MARSEILLE, le deux Juin mil neuf cent dix.
- b) de la succession dudit Monsieur Henri Alexandre Marie FORNIER de SAVIGNAC, décédé à MARSEILLE, le trente Avril mil neuf cent soixante cinq, sans laisser d'autres héritiers réservataires que ses enfants donataires à l'acte sus-énoncé, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me CACHIA, Notaire à MARSEILLE, le quinze Décembre mil neuf cent soixante cinq.
- c) et de la succession de Monsieur Jacques Marie Jules Charles FORNIER de SAVIGNAC, en son vivant célibataire, demeurant à MARSEILLE, 219, Boulevard Rabateau, leur frère germain, décédé en son domicile le dix sept Juin mil neuf cent soixante cinq, laissant pour lui succéder, à défaut d'ascendants et de descendants, ses quatre frères et soeurs germains : Messieurs Roger et Guy FORNIER de SAVIGNAC et Mesdames BERARD et GONDRAND sus-nommés, ainsi que le constate un acte de notoriété aux présentes minutes, en date du deux Août mil neuf cent soixante cinq.

Etant précisé que l'attestation immobilière constatant la mutation des biens immobiliers dépendant de la succession de Monsieur Jacques Marie Jules Charles FORNIER de SAVIGNAC a été dressée par le Notaire soussigné, le deux Août mil neuf cent soixante cinq, et publiée au deuxième bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le quatorze Septembre suivant, volume 4146, n°30. Cette attestation a été rectifiée à la suite de la renonciation pure et simple à cette succession, faite par Monsieur Guy François Paul FORNIER de SAVIGNAC au Greffe du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le premier Octobre mil neuf cent soixante cinq, par un acte aux présentes minutes en date du vingt six Octobre mil neuf cent soixante cinq, publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le onze Janvier mil neuf cent soixante six, volume 4255, numéro 32.

Ledit acte de partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre, mais à charge par les co-partageants de supporter le passif dans les proportions stipulées audit acte.

Aux termes de ce partage, les copartageants ont déclaré, savoir :

- Que les époux FORNIER de SAVIGNAC/BERARD étaient mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage dressé par Me CACHIA, Notaire à MARSEILLE, le seize Janvier mil neuf cent quarante cinq.

- Que les époux FORNIER de SAVIGNAC/GONDRAND étaient mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage dressé par Me CACHIA, Notaire à MARSEILLE, le vingt huit Juin mil neuf cent quarante huit.

- Que Monsieur Guy François Paul FORNIER de SAVIGNAC était célibataire.

- Que Monsieur Roger Jérôme Jean Alfred FORNIER de SAVIGNAC était époux de Madame PRADEL Geneviève Marie Thérèse.

- Qu'il n'existait, de leur chef, aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la libre disposition de leurs biens, par suite notamment d'interdiction, dation de conseil judiciaire, confiscation totale ou partielle, faillite ou règlement judiciaire, ou toutes autres causes.

- Et que l'ensemble immobilier dont partie forme l'assiette foncière de l'ensemble immobilier objet des présentes était grevé de deux inscriptions hypothécaires prises :

La première, en vertu d'un acte aux présentes minutes, en date du dix Avril mil neuf cent soixante quatre,

Laquelle inscription a été radiée :

- partiellement, le vingt Mai mil neuf cent soixante six, en vertu d'un acte aux présentes minutes du vingt cinq Avril mil neuf cent soixante six,

- définitivement, le deux Décembre mil neuf cent soixante huit, en vertu de trois actes aux présentes minutes, en date du sept Août mil neuf cent soixante huit.

Et la deuxième, en vertu d'un acte aux présentes minutes en date du onze Mai mil neuf cent soixante quatre,

Laquelle inscription a été radiée définitivement le vingt cinq Novembre mil neuf cent soixante huit, en vertu d'un acte aux présentes minutes, en date du sept Août mil neuf cent soixante huit.

ORIGINE ANTERIEURE

L'ensemble immobilier dont partie forme l'assiette foncière de l'immeuble objet des présentes appartenait autrefois à la Société PROVENCALE D'HUILERIE-SOCIETE NOUVELLE, Société Anonyme dont le siège était à MARSEILLE, Rue des Jardins, n°5, par suite de l'apport qui lui en avait été fait, lors de sa constitution, par la SOCIETE PROVENCALE D'HUILERIE, alors dissoute mais régulièrement représentée par l'un de ses liquidateurs, aux termes d'un acte reçu par Maître BARD, Notaire à MARSEILLE, le trente Novembre mil neuf cent seize, contenant établissement des Statuts de cette Société.

Cet apport a été effectué net de tout passif et moyennant l'attribution de six mille cinq cents actions de cent francs chacune entièrement libérées, créées par la Société dont s'agit.

Cet apport est devenu définitif le quatorze décembre mil neuf cent seize, date de la constitution définitive de cette société, ainsi qu'il résulte des délibérations de deux assemblées générales constitutives tenues respectivement le trente Novembre mil neuf cent seize, et le quatorze décembre suivant.

Desquelles assemblées une copie du procès-verbal de chacune d'elles a été déposée aux minutes de Maître BARD, lors Notaire à MARSEILLE, le deux Janvier mil neuf cent dix-sept,

Une Expédition desdits statuts, de la déclaration de souscription et de versement reçue par ledit Me BARD, Notaire à MARSEILLE, le trente Novembre mil neuf cent seize, et de l'acte de dépôt des procès-verbaux d'assemblées générales constitutives, a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le quatre Janvier mil neuf cent dix-sept, volume 291, n°53.

La SOCIETE PROVENCE D'HUILERIE - SOCIETE NOUVELLE est restée en sommeil quant à son activité commerciale, mais elle a conservé à son nom la propriété de l'ensemble immobilier qui avait fait l'objet de l'apport sus-relaté.

Mais, depuis le mois de Juin de l'année mil neuf cent trente, ledit ensemble immobilier a été administré par Monsieur Henri Alexandre Marie FORNIER de SAVIGNAC susnommé. Ce dernier se considérant comme propriétaire de cet ensemble immobilier, en vertu de conventions résultant d'un échange de deux lettres datées du dix huit Juin mil neuf cent trente, intervenu entre lui et Monsieur MONNIER, ce dernier se prétendant être administrateur de ladite société, et détenir tous pouvoirs nécessaires à la réalisation de ces conventions.

Le prix de la vente, ainsi convenue, avait été fixé à la somme de QUATRE CENT MILLE Francs qui a été payée par Monsieur FORNIER de SAVIGNAC audit Monsieur MONNIER.

Mais les associés de la SOCIETE PROVENCALE D'HUILERIE SOCIETE NOUVELLE ont toujours contesté les prétentions de Monsieur FORNIER de SAVIGNAC et la validité desdits accords.

Une instance ouverte devant le Tribunal Civil de MARSEILLE a abouti à un jugement, en date du dix-sept Mars mil neuf cent cinquante deux, nommant un expert chargé de faire un rapport sur la véracité et le bien fondé des dires respectifs des parties et de leurs différends.

L'expert ainsi nommé a établi son rapport et l'a déposé au Greffe dudit Tribunal, mais entre temps les parties se sont rapprochées et ont décidé de mettre fin à l'instance pendante entre elles,

chacune d'elles gardant à sa charge les frais par elle exposés, et ce, à titre transactionnel et moyennant, sans aucun autre recours quelconque, le paiement à la SOCIETE PROVENCALE D'HUILERIE-SOCIETE NOUVELLE par ledit Monsieur FORNIER de SAVIGNAC, d'une indemnité fixée à CENT CINQUANTE MILLE Francs.

La vente par la SOCIETE PROVENCALE D'HUILERIE-SOCIETE NOUVELLE au profit de Monsieur FORNIER de SAVIGNAC a été ensuite confirmée aux termes d'un acte reçu par Me François CACHIA, Notaire à MARSEILLE, le dix-huit Février mil neuf cent soixante quatre, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le trois Avril suivant, volume 3653, numéro 10.

Cette confirmation de vente a donc eu lieu moyennant le prix fixé forfaitairement à la somme de CENT CINQUANTE MILLE Francs, entièrement payé comptant et quittancé dans l'acte, a mis fin à l'instance pendante, entre les parties contractantes, devant le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE et a donné lieu au retrait de cette instance au Greffe dudit Tribunal.

### ARTICLE 3 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Il a été délivré à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JACQUES HEBERT-SAINT-ELOI, par Monsieur le Préfet de la Région Provence Côte d'Azur, par arrêté en date du onze septembre mil neuf cent soixante treize, numéro 13.055.3.34255, un permis de construire concernant la construction d'un ensemble immobilier à exécuter sur le terrain dont la désignation précède.

De cet arrêté, il est extrait littéralement ce qui suit :

#### "ARRETE

" ART.I - Le permis de construire est ACCORDE POUR les travaux décrits  
" dans la demande présentée, par dérogation aux articles 15 et 14  
" du Règlement d'Urbanisme de la Ville de MARSEILLE, l'immeuble répon-  
" dant aux modalités adoptées par la Commission Départementale d'Ur-  
" banisme des 22.11.1968 et 12.3.1971, sous réserve du respect des  
" conditions particulières ci-après :

" VU la nécessité d'élargir les Rues J.Hébert et St-Eloi  
" à 14 m (7m de l'axe) il est exigé la cession gratuite avec effet  
" immédiat au profit de la Ville de MARSEILLE de terrain à délimiter  
" en accord avec les Services Municipaux de l'Urbanisme et de la Voi-  
" rie (décret n° 68-837 du 24.9.1968).

" les pièces justificatives requises pour constater la  
" cession seront fournies sans délai.

" Le constructeur devra prendre toutes dispositions utiles  
" pour que la réalisation des travaux d'aménagement soit possible  
" au gré de l'Administration dès l'ouverture du chantier de construc-  
" tion.

" Les dispositifs de sécurité et les moyens de défense  
" contre l'incendie devront être mis en place conformément à la règle-  
" mentation en vigueur et selon les prescriptions formulées par le  
" Service "Prévention-Sécurité" du Bataillon des Marins Pompiers de la  
" ville de MARSEILLE dans leur avis n° II2IP du 9.8.1973.

" - les travaux relatifs à la voirie, à l'assainissement  
" et aux raccordements aux réseaux publics devront être exécutés  
" après accord des services publics ou concédés intéressés, notamment  
" en ce qui concerne l'alimentation en eau potable.

" - le retrait supplémentaire devra comporter des planta-  
" tions, une aire de stationnement pour voiture de service et de livrai-  
" son.



" Les espaces libres en arrière de l'immeuble seront  
" aménagés en espaces verts et aires de jeux non accessibles aux  
" voitures en accord avec le Service Municipal des espaces verts et  
" de l'Environnement."

ARTICLE 4 - SERVITUDES

l'immeuble objet des présentes est grevé des servitudes imposées par le permis de construire sus-énoncé et, d'autre part, aux termes d'un acte aux présentes minutes, en date du dix neuf Avril mil neuf cent soixante huit, publié au deuxième bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le deux Mai suivant, volume 5I43, numéro 10, contenant vente par Messieurs FORNIER de SAVIGNAC Guy et Roger à l'ETAT FRANCAIS de la première partie de l'ensemble immobilier comprenant l'immeuble objet des présentes, il a été stipulé ce qui est ci-après littéralement transcrit :

" CONSTITUTION DE SERVITUDES

" Messieurs Roger et Guy FORNIER de SAVIGNAC, d'une part,  
" et Monsieur BLAZY, ès-qualité, agissant au nom de l'Administration  
" des Postes, Téléphone, Télégraphe - ETAT FRANCAIS, d'autre part,  
" CONVIENNENT et ARRESENT ce qui suit à titre de SERVITU-  
" DES PERPETUELLES :

" Premièrement : COUR COMMUNE

" Messieurs FORNIER de SAVIGNAC ayant l'intention d'édifier sur la partie de terrain restant leur propriété cadastrée section A, numéro 62, un ensemble immobilier qui comprendra divers appartements et magasins et dont le plan de situation, de même que le plan de masse et d'exécution ont été établis par Messieurs LEFEVRE & ACOPLAN, architectes, demeurant à MARSEILLE, 50, Chemin des Caillols, pour lequel ils ont obtenu un permis de construire numéro MC P.C. 66/I473 délivré le vingt six Septembre mil neuf cent soixante six, prorogé jusqu'au vingt six Septembre mil neuf cent soixante huit.

" Et l'Administration des P.T.T. représentée aux présentes par Monsieur BALZY ès-qualités, acquéreuse de partie cadastrée section A, numéro 61, ayant l'intention d'édifier le Central téléphonique,

" Après avoir pris connaissance des plans de masse et d'exécution relatifs à l'ensemble des constructions projetées tant par l'hoirie FORNIER de SAVIGNAC, vendeurs, que par l'Administration des P.T.T. acquéreuse, ont arrêté ce qui suit :

" Afin de mettre en harmonie leur projet de construction, les comparants acceptent qu'une partie des terrains leur appartenant respectivement soient irrévocablement grevés d'une servitude dite de cour commune.

" L'assiette de cette servitude sera celle qui résulte de l'application du Règlement d'Urbanisme de la Ville de MARSEILLE, elle sera concrétisée par un plan établi à la suite de la délivrance du Certificat de conformité par les Services de l'Urbanisme.

" Deuxièmement

" DROIT DE VUE : Par dérogation aux articles 678 et suivants du Code-Civil, Monsieur BLAZY ès-qualités, au nom de l'Administration des P. & T. autorise Monsieur FORNIER de SAVIGNAC à pratiquer des ouvertures constituant un droit de vue directe sur la bande de terrain teintée en rose sur le plan ci-annexé.

" Par suite de la création de ces servitudes, les P.&T. s'interdisent, sur toute la partie teintée de rose sur le plan de construire tout édifice ou d'installer tout appareil qui, par leur aspect, leur volume ou leur fonctionnement pourraient apporter une gêne aux occupants de l'immeuble à usage d'habitation.

" Troisièmement

" MITOYENNETE : D'un commun accord, Monsieur BLAZY, ès-qualités, au nom de l'Administration des P. & T., et Messieurs FORNIER de SAVIGNAC s'autorisent mutuellement à appuyer leur bâtiment, l'un contre l'autre, suivant le tracé figurant sous les lettres A.B.C.D. tel qu'il est déterminé sur le plan ci-annexé.

" Monsieur BLAZY, ès-qualités, s'engage au nom de l'ETAT FRANCAIS à ce que le Bâtiment que se propose d'édifier l'Administration des P. T.T. sur le terrain présentement vendu ne dépasse pas les normes de celui prévu au permis de construire ci-annexé obtenu par Messieurs FORNIER de SAVIGNAC pour l'ensemble immobilier, à seule fin que ledit ensemble immobilier et l'accolement du CENTRAL TELEPHONIQUE conservent un caractère harmonieux.

" LES SERVITUDES présentement créées devront être respectées, non seulement par les comparants aux présentes, propriétaires respectifs, mais également par tous leurs ayants-cause ou tiers détenteurs et devront être rapportées dans tous actes futurs à intervenir.

" Les effets desdites servitudes ou de l'une d'elles ne pouvant disparaître qu'à la suite d'un désistement consenti par acte authentique passé entre toutes les personnes pouvant s'en prévaloir.

" Conditions Particulières : Les fondations du Centre Téléphonique que se propose d'édifier l'Administration des Postes, Télégraphes et Téléphones devront être faites au dessous de la côte prévue pour les terrassements de l'ensemble immobilier qui sera édifié par l'Hoirie FORNIER de SAVIGNAC sur la partie de terrain restant leur propriété, sur accords des deux architectes,

" Messieurs LEFEVRE et AGOPIAN, pour les consorts FORNIER de SAVIGNAC et Monsieur BLAZY pour l'Administration des P.T.T."

T I T R E I I

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent état descriptif de division, établi en conformité de la loi numéro 65.557 du 10 Juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 Mars 1967 a pour objet :

I - D'établir une description générale de l'ensemble immobilier à construire.

X 2- De déterminer, d'une part, les parties communes générales de cet ensemble immobilier qui seront affectées à l'usage collectif des copropriétaires ainsi que les parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement, d'autre part, les parties privatives qui seront réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3 - D'établir l'état descriptif de division concernant l'ensemble immobilier.

4 - de faire un tableau récapitulatif de division.

ARTICLE 5 - PLANS

La location et la division des immeubles et de leurs annexes sont expliquées par une série de plans comprenant :

- 1°) Plan de situation et de masse
- 2°) Façades Sud (Rue Jacques Hébert) et façade Est (Rue Saint Eloi).
- 3°) Façades Nord.
- 4°) Façades Ouest.
- 5°) Coupes bâtiment A et B (1 et 2)
- 6°) 2 coupes Bâtiment D (3 et 4)
- 7°) 2 coupes Bâtiment D (5 et 6)
- 8°) 2 coupes Bâtiment E (7 et 8)
- 9°) Façades Sud et Nord-Est et 2 coupes Bâtiments F (9 & 10)
- 10°) Plan d'ensemble du sous-sol
- 11°) Plan d'ensemble du rez de dalle.
- 12°) Plan d'ensemble de l'étage courant.
- 13°) Plan d'ensemble du sixième étage.
- 14°) Plan d'ensemble du septième étage.
- 15°) Plan des toitures.
- 16°) Plan de cellule Type T2c - T4 - rez-de-chaussée (5)
- 17°) Plan de cellule T1 A - T1 B - conciergerie - rez de chaussée (6)
- 18°) Plan de cellule Type T3 - T4 étage courant (7)
- 19°) Plan de cellule d'angle T5 - rez de chaussée et étage courant (8)
- 20°) Plan de cellule d'angle T2 A - Etage courant (9)
- 21°) Plan de cellule d'angle T2 D - Etage courant (10)
- 22°) Plan de cellule d'angle T5 A - 6ème et 7ème étages (11)
- 23°) Plan des caves (12) Bâtiment F.

Ces plans dressés par l'ATELIER 9 - Architectes Urbanistes Associés, 20, Avenue de Corinthe à MARSEILLE, demeureront annexés aux présentes après mention, après avoir été certifiés sincères et véritables par les comparants.

ARTICLE 6 - DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

l'immeuble à construire comprendra à son achèvement :

X Premièrement/ Dans sa partie inférieure dite "infrastructure" des locaux affectés à des installations techniques, aux garages de voitures et à des caves, savoir :

- au sous-sol, les cuvettes des ascenseurs, des postes d'électricité, les installations de chauffage (les cuves à mazout étant placées au dessous de la rampe d'accès au sous-sol) les installations des P.T.T., la rampe d'accès aux garages, des emplacements de remisages des voitures automobiles et des caves.

- la dalle de couverture de l'infrastructure dont la face extérieure constituera les espaces verts, la chaussée de circulation pour les piétons et l'accès commun aux entrées A.B. et C de l'immeuble, au bâtiment F dont il sera question ci-après.

X Deuxièmement/ Au dessus de la dalle de couverture de l'infrastructure cinq corps de bâtiment attenants dits "A"."B"."C"."D". et "E" et un bâtiment indépendant dit "F" définis comme suit :

Corps de Bâtiment "A" "B" "C" attenants entre eux et au corps de bâtiment "E", situés sur la Rue Jacques Hébert, qui comporteront un rez de dalle et sept niveaux comprenant des locaux à usage d'habitation.

Ils sont desservis par trois cages d'escalier et d'ascenseur "A" "B" et "C" qui descendent au niveau du sous-sol, dans l'infrastructure.

Les accès à celles-ci se font à partir de l'entrée générale de l'ensemble immobilier qui se trouve au rez de dalle du corps de Bâtiment "D", sur la Rue Saint Eloi, par les couloirs de circulation sur la dalle de couverture de l'infrastructure.

Corps de bâtiment "D" attenant, d'une part, au corps de bâtiment "C" et, d'autre part, au corps de bâtiment "E" et situé dans l'angle de l'ensemble immobilier, qui comportera un rez de dalle, et sept niveaux dans sa partie située sur la rue Jacques Hébert, et cinq niveaux seulement dans sa partie située sur la rue Saint-Eloi, comprenant des locaux à usage d'habitation.

Il est desservi par une cage d'escalier et d'ascenseur dite "D" dont l'accès se fait par l'entrée principale sur la Rue Saint-Eloi située à son rez de dalle.

Corps de bâtiment "E" attenant au bâtiment "D", situé sur la Rue Saint-Eloi qui comportera un rez de dalle et cinq niveaux comprenant des locaux à usage d'habitation.

Il est desservi par une cage d'escalier et d'ascenseur dite "E" dont l'accès se fait par l'entrée principale de l'ensemble immobilier située au rez de dalle du corps de bâtiment "D".

Bâtiment "F" situé à l'intérieur de l'ensemble sur la dalle de couverture de l'infrastructure, qui comportera un simple rez de dalle comprenant des celliers et un local de service commun, sur lequel seront aménagés des jardins et jeux d'enfants.

L'accès à ce bâtiment se fait par les couloirs de circulation sur la dalle de couverture de l'infrastructure et celui des jardins et jeux d'enfants par un escalier spécial.

Un emplacement réservé au remisage des vélos est aménagé au fond du couloir de circulation conduisant au corps de bâtiment "A".

Une zone verte d'une largeur de cinq mètres longe l'ensemble immobilier et le sépare du trottoir des rues Jacques Hébert et Saint-Eloi. Elle est traversée par l'accès à l'entrée principale de l'immeuble, l'emplacement de parking pour le concierge et l'accès au sous-sol.

La machinerie des ascenseurs est située sur le toit en terrasse, non accessible, de chacun des corps de bâtiment.

La répartition des locaux et de leurs annexes est donnée ci-après par corps de bâtiment et par niveau.

Sous-sol (infrastructure)

- 79 emplacements de parking dont 16 fermés.
- 10 caves
- 1 rampe d'accès aux parkings.

Corps de bâtiment "A":

Rez de dalle : Un appartement de deux pièces

Un appartement de quatre pièces

LOCAL  
AVELOS

Du premier au septième étage : à chaque niveau :

- Un appartement de trois pièces
- Un appartement de quatre pièces

Corps de bâtiment "B":

Rez de dalle :

- Un appartement de deux pièces
- Un appartement de quatre pièces

DU PREMIER au septième Etage, à chaque niveau :

- Un appartement de trois pièces
- Un appartement de quatre pièces

Corps de bâtiment "C":

Rez de dalle :

- Un appartement de deux pièces
- Un appartement de quatre pièces

Du premier au septième étage, à chaque niveau :

- Un appartement de trois pièces
- Un appartement de quatre pièces

Corps de bâtiment "D" (angle)

rez de dalle : entrée principale de l'ensemble immobilier

- Un appartement de deux pièces
- Un appartement de cinq pièces

du premier au cinquième étage, à chaque niveau :

- Deux appartements de deux pièces
- Un appartement de cinq pièces

au sixième et septième étage :

- Un appartement de cinq pièces.

Corps de bâtiment "E":

Rez de dalle :

- Un appartement destiné au concierge de deux pièces
- Deux appartements d'une pièce
- Accès au sous-sol

Du premier au cinquième étage, à chaque niveau :

- Un appartement de trois pièces
- Un appartement de quatre pièces

## CHAPITRE DEUXIEME

### DIVISION DES IMMEUBLES

#### ARTICLE 7 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

l'ensemble immobilier sera divisé en :

1° - Parties privatives : DEUX CENT TRENTE SEPT LOTS DE propriété privatives dont la définition et la composition sont précisées aux articles 11 et 12.

2° - Parties communes dont la définition est donnée à l'Article 8 A.

3° - Parties communes spéciales à certains copropriétaires dont la définition est donnée à l'article 8 B.

4° - Parties communes spéciales à deux ou plusieurs lots dont la définition est donnée à l'article 8 C.

#### ARTICLE 8 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

A - PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1°) Sol

L'intégralité du sol de la propriété tant dans ses parties bâties que non bâties.

2°) Infrastructure

Les fondations, soutènement, le gros oeuvre des constructions compris dans la partie de l'ensemble immobilier dite "infrastructure", telle que définie à l'article 6 ci-dessus.

la dalle de couverture de l'infrastructure.

Les locaux, ouvrages et équipements ci-après désignés et situés dans cette infrastructure :

Les locaux contenant les installations de chauffage, les postes d'électricité, les installations des P.T.T.

La rampe et les escaliers permettant d'accéder au sous-sol.

Les branchements d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout, les compteurs généraux et toutes autres canalisations situées dans la partie infrastructure.

3°) Espaces verts et aménagements extérieurs

Les aires de circulation, dispositifs d'éclairage, espaces libres, plantations aménagés sur la dalle de couverture de l'infrastructure, et autres aménagements des différents jardins, tant sur la couverture du bâtiment "F" qu'en bordure des trottoirs des Rue Jacques Hébert et Saint-Eloi.

L'accès à l'entrée principale de l'ensemble immobilier et les installations de cette entrée.

4°) Clôtures

Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins.

5°) Canalisations souterraines et lignes aériennes

Toutes les canalisations souterraines et lignes aériennes se trouvant hors des corps de bâtiment, pour l'arrivée de l'eau, du gaz, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales et usées.

6°) Matériel

Le matériel commun servant à l'entretien des parties communes.

7°) Conciergerie

Les locaux à l'usage du concierge (appartement, cave et parking)

8°) Installations d'éclairage

Les installations d'éclairage des parties communes générales.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires considérés comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.

B - PARTIES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

a) Parties communes spéciales dans l'infrastructure

1) Sont parties communes spéciales à l'ensemble des lots "garages" situés au sous-sol de l'infrastructure les équipements de ventilation et les installations électriques utilisées par ces garages.

2) Sont parties communes spéciales aux copropriétaires des lots de chacun des corps de bâtiment A.B.C.D.E., les cuvettes et installations des ascenseurs se trouvant au sous-sol de l'infrastructure.

b) Parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment A.B.C.D.E.

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même corps de bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque corps de bâtiment :

- le gros oeuvre des constructions édifiées à partir de la dalle de couverture de l'infrastructure, en ce compris le couverture desdites constructions, ainsi que les terrasses accessibles ou non accessibles.

- le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols;

- les conduits de fumée (coffres et gaines) les tuyaux de ventilation des salles de bains et d'aération des W.C.;

- les souches et têtes de cheminées.

*Paral. cor.* ) ossature des balcons, mais non compris les garde-corps, les volets qui sont propriété privative,

- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers;

- les ascenseurs et toutes les canalisations en dépendant, portes, guides, machineries et cages.

- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées;

- les conduits du tout-à-l'égout, les drains et branchements d'égout; les conduites des vide-ordures, leur fermeture et les vidoirs.

- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

- les antennes collectives de radio et de télévision et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

- Tous les appareils au service du corps de bâtiment

- Tous les accessoires des parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes

palières qui sont parties privatives)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

c) Indivisibilité des parties communes

Les parties communes générales à l'ensemble immobilier et les parties communes spéciales à certains copropriétaires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont attachées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

C - PARTIES COMMUNES SPECIALES A DEUX OU PLUSIEURS LOTS DIVI

Lorsqu'un copropriétaire s'est rendu acquéreur de deux ou plusieurs lots attenants, il peut, dans la mesure où cela est réalisable techniquement, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble et avec l'autorisation du SYndic, faire installer à ses frais une porte palière commune à l'ensemble des lots dont il est propriétaire.

Ces transformations devront être conformes aux règlements des compagnies concessionnaires et n'entraver en rien l'intervention éventuelle des services de sécurité et de secours, non plus que le bon fonctionnement de tous dispositifs communs tels que ventilation, etc...

En particulier, il devra laisser un libre accès aux gaines des différentes canalisations pour procéder aux relevés des compteurs et aux entretiens nécessaires.

Dans le cas cité ci-dessus, le palier délimité par la nouvelle porte ainsi que tous ses accessoires seront considérés comme parties communes spéciales aux deux ou plusieurs lots acquis par le copropriétaire et leur entretien, ainsi que celui des choses qui s'y trouveront, seront à sa charge. Le tout sans modifications des charges communes générales ou spéciales.

Si le copropriétaire venait à aliéner l'un des lots, le palier redeviendrait partie commune générale et les frais nécessités par la remise en état des lieux seraient à sa charge exclusive, à moins que les copropriétaires intéressés conviennent de ne pas procéder à cette remise en état.

ARTICLE 9 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours ou jardins constituant des parties communes.
- le droit d'affouiller de tels cours ou jardins.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 10 - INDIVISION FORCEE

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires de quelque catégorie qu'ils soient sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

ARTICLE 11 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Ces parties comprennent pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent :



1° - Les revêtements de sol, planchers, moquettes et carrelages, les plafonds et le revêtement des balcons, loggias et terrasses au dessus de la couche d'étanchéité (dalles, carrelages ou jardins).

2° - La porte palière, les fenêtres, tant sur rue que sur jardin, les volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barres d'appui des balcons et tous accessoires de ces choses.

3° - Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit après la présente nomenclature).

4° - les tuyaux, canalisations ou lignes sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent; les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.

5° - les parties des installations de télévision se trouvant à l'intérieur des appartements.

6° - Les installations sanitaires des salles d'eau, W.C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

7° - la serrurerie, la robinetterie etc..

8° - tout ce qui concerne la décoration, glaces, peintures, boiseries, etc..., ainsi que la vitrerie.

9° - les radiateurs, les canalisations intérieures du chauffage central.

10° - et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Particularités :

a) les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refend et gros porteurs.

b) les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors etc...) et les murs de refend et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

c) les panneaux ou cloisons formant sur les balcons ou loggias séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires de lots contigus, appartiennent en mitoyenneté à ces derniers. Ces panneaux définissent par ailleurs la limite du droit de propriété exercé au titre du présent article, paragraphe 2, sur les balustrades et barres d'appui des balcons, par les propriétaires de deux lots contigus.

ARTICLE 12 - TABLEAU DE DIVISION - COMPOSITION DES LOTS

DROIT DES COPROPRIETAIRES SUR LES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes générales ont été calculés en cent/millièmes et sont indiqués dans le tableau ci-après, colonne 3, qui fixe forfaitairement le nombre de cent/millièmes attribués à chaque lot.

N° des LOTS	NATURE - SITUATION - COMPOSITION	QUOTE-PART de copropriété du sol et des parties communes générales en 100.000 èmes
<b>CORPS DE BATIMENT A</b>		
1	<p><u>Situation</u> : rez de dalle, à droite en entrant dans l'immeuble A.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>composition</u> : 4 pièces, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., salle d'eau, hall, rangements, loggia au Sud et terrasse avec jardinière au nord.</p>	1.299
à reporter.....		1.299

2	<p><u>Situation</u>: rez de dalle, à gauche en entrant dans l'immeuble A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : deux pièces, entrée, dégagement, cuisine, salle de bains avec W.C., placard, loggia au sud.</p>	788
3	<p><u>Situation</u> : 1er étage, à droite en sortant de l'ascenseur A.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au sud.</p>	1.214
4	<p><u>Situation</u> : premier étage, à gauche en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C. dressing, loggia au Sud.</p>	1.051
5	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur A,</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangement W.C., loggia au Sud.</p>	1.236
6	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u>: trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C. dressing, loggia au Sud.</p>	1.073
7	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.258
8	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.095
9	<p><u>Situation</u> : 4ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.277
10	<p><u>Situation</u> : 4ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : 3 pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au sud.</p>	1.162

11	<p><u>Situation</u> : 5ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : QUatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia au Sud.</p>	1.313
12	<p><u>Situation</u> : 5ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.162
13	<p><u>Situation</u> : 6ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia au Sud.</p>	1.333
14	<p><u>Situation</u> : 6ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur A.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.178
15	<p><u>Situation</u> : 7ème étage, à droite en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia au sud.</p>	1.377
16	<p><u>Situation</u> : 7ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur A</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.211
CORPS DE BATIMENT B		<i>A = 19027</i>
17	<p><u>Situation</u> : au rez de dalle du bâtiment, à droite en entrant dans l'immeuble B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : deux pièces, dégagement, cuisine, salle de bains avec W.C., placard, loggia au Sud.</p>	<u>787</u>
18	<p><u>Situation</u> : au rez de dalle, à gauche en entrant dans l'immeuble B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.203
19	<p><u>Situation</u> : au 1er Etage, à droite en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au sud.</p>	1.051

20	<p><u>Situation</u>: 1er Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.216
21	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à droite, en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud</p>	1.073
22	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, Salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.250
23	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur B.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : Trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au sud.</p>	1.095
24	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.272
25	<p><u>Situation</u> : 4ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.162
26	<p><u>Situation</u> : 4ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.294
27	<p><u>Situation</u> : 5ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.162
28	<p><u>Situation</u> : 5ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u>: quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C. loggia au Sud.</p>	1.316

à reporter.....

32.908

29	<p><u>Situation</u> : 6ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C. dressing, loggia au Sud.</p>	1.178
30	<p><u>Situation</u> : 6ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C., loggia au Sud.</p>	1.338
31	<p><u>Situation</u> : 7ème étage, à droite en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.211
32	<p><u>Situation</u> : 7ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur B</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia au Sud.</p>	1.377
CORPS DE BATIMENT C		B 18985
33	<p><u>Situation</u> : Rez de dalle, à droite en entrant dans l'immeuble C</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, rangements, W.C. LOGGIA au Sud.</p>	1.203
34	<p><u>Situation</u> : Rez de dalle, à gauche en entrant dans l'immeuble C</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : deux pièces, entrée, dégagement, cuisine, salle de bains, avec W.C., placard, loggia au Sud.</p>	787
35	<p><u>Situation</u> : 1er Etage, à droite en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle d'eau, salle de bains, W.C., rangements, loggia au Sud.</p>	1.216
36	<p><u>Situation</u> : 1er Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur C.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, Hall, dégagement, cuisine, Salle de bains, W.C. dressing, loggia au Sud.</p>	1.051
37	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia au Sud.</p>	1.250

38	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> :Trois pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,W.C.,dressing,loggia au Sud.</p>	1.073
39	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage,à droite en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> :quatre pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,salle d'eau,rangements,W.C.,loggia au Sud.</p>	1.272
40	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u> : Appartement.</p> <p><u>Composition</u> :trois pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,W.C.,dressing,loggia au Sud.</p>	1.095
41	<p><u>Situation</u> : 4ème Etage,à droite en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> :quatre pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,salle d'eau,W.C.,rangements, loggia au Sud.</p>	1.294
42	<p><u>Situation</u> :4ème Etage,à gauche en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.162
43	<p><u>Situation</u> : 5ème Etage,à droite en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> :quatre pièces,hall,dégagement,cuisine salle de bains,salle d'eau,W.C.rangements,loggia au Sud.</p>	1.316
44	<p><u>Situation</u> :5ème Etage,à gauche en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u>: trois pièces,dégagement,cuisine, salle de bains,W.C.,dressing,loggia au Sud.</p>	1.162
45	<p><u>Situation</u> : 6ème Etage,à droite en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,salle d'eau,rangements,W.C.loggia au Sud.</p>	1.338
46	<p><u>Situation</u> : 6ème Etage,à gauche en sortant de l'ascenssur C</p> <p><u>Nature</u> :appartement</p> <p><u>Composition</u> :trois pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,W.C.,dressing,loggia au Sud.</p>	1.178
47	<p><u>Situation</u> : 7ème étage,à droite en sortant de l'ascenseur C.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces,hall,dégagement,cuisine, salle de bains,salle d'eau,W.C.rangements,loggia au Sud.</p>	1.377

48	<p><u>Situation</u> : 7ème étage, à gauche en sortant de l'ascenseur C</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia au Sud.</p>	1.211
CORPS DE BATIMENT D (Angle)		C 11985
49	<p><u>Situation</u>: Rez de dalle, à droite en entrant dans le bâtiment D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : cinq pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, toilette, W.C., rangements, loggia au Sud.</p>	1.565
50	<p><u>Situation</u> : Rez de dalle, à gauche en entrant dans le bâtiment D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement, salle de bains avec W.C.</p>	752
51	<p><u>Situation</u> : 1er étage, à droite en sortant de l'ascenseur D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u>: cinq pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, toilette, rangement, loggia au sud</p>	1.595
52	<p><u>Situation</u> : 1er Etage, en face en sortant de l'ascenseur D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement salle de bains avec W.C.</p>	787
53	<p><u>Situation</u> : 1er Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur, au fond du palier (D)</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement salle de bains avec W.C.</p>	730
54	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u>: cinq pièces, hall, dégagement, cuisine salle de bains, salle d'eau, toilette, W.C., rangement, loggia au Sud.</p>	1.615
55	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, en face en sortant de l'ascenseur D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, salle de bains, avec W.C., rangement.</p>	810
56	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur, au fond du palier (D)</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : hall, deux pièces, cuisine, rangement, salle de bains avec W.C.</p>	752

à reporter .....

65.603

report.....

65.603

57	<u>Situation</u> : 3ème étage, à droite en sortant de l'ascenseur D <u>Nature</u> : appartement <u>Composition</u> : cinq pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, toilette, W.C., rangement loggia au Sud.	1.640
58	<u>Situation</u> : 3ème Etage, en face en sortant de l'ascenseur D <u>Nature</u> : appartement <u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement, salle de bains avec W.C.	832
59	<u>Situation</u> : 3ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur, au fond du palier (D) <u>Nature</u> : appartement <u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement, salle de bains avec W.C.	774
60	<u>Situation</u> : 4ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur D <u>Nature</u> : appartement <u>Composition</u> : cinq pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, toilette, W.C., rangement, loggia au Sud.	1.665
61	<u>Situation</u> : 4ème Etage, en face en sortant de l'ascenseur D <u>Nature</u> : appartement <u>Composition</u> : Hall, cuisine, rangement, salle de bains, avec W.C., deux pièces.	855
62	<u>Situation</u> : 4ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur, au fond du palier (D) <u>Nature</u> : Appartement <u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement, salle de bains avec W.C.	796
63	<u>Situation</u> : 5ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur D <u>Nature</u> : Appartement <u>Composition</u> : cinq pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, toilette, W.C., rangement, loggia au Sud.	1.689
64	<u>Situation</u> : 5ème Etage, en face en sortant de l'ascenseur (D) <u>Nature</u> : appartement <u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement, salle de bains avec W.C.	890
65	<u>Situation</u> : 5ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur, au fond du palier (D) <u>Nature</u> : appartement. <u>Composition</u> : deux pièces, hall, cuisine, rangement, salle de bains avec W.C.	835

à reporter .....

75.579



66	<p><u>Situation</u> : 6ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : cinq pièces, hall, dégagement, cuisine, office, salle de bains, deux salles d'eau, W.C. rangement, loggia au sud</p>	1.912
67	<p><u>Situation</u> : 7ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur D</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : cinq pièces, hall, dégagement, cuisine, office, salle de bains, deux salles d'eau, W.C., rangement, loggia au Sud.</p>	1.792
CORPS DE BATIMENT E		0 = 222 86
68	<p><u>Situation</u> : Rez de dalle à gauche en entrant dans le Bâtiment E.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : Une pièce, cuisine, salle de bains, hall, avec W.C., loggia à l'Ouest.</p>	489
69	<p><u>Situation</u> : rez de dalle, au fond de l'entrée du Bâtiment E.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : Une pièce, hall, cuisine, salle de bains avec W.C., loggia à l'Ouest.</p>	615
70	<p><u>Situation</u> : 1er Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur E</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia à l'Est et à l'Ouest.</p>	1.205
71	<p><u>Situation</u> : 1er Etage, à droite en sortant de l'ascenseur E.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, salle de bains, W.C. dressing, loggia à l'ouest, cuisine.</p>	1.012
72	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur E</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, salle de bains, salle d'eau, cuisine, W.C., rangements, loggia à l'Est et à l'Ouest.</p>	1.227
73	<p><u>Situation</u> : 2ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur E</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia à l'ouest.</p>	1.034
74	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage à gauche en sortant de l'ascenseur E</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia à l'Est et à l'Ouest.</p>	1.250

75	<p><u>Situation</u> : 3ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur E</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia à l'ouest.</p>	1.056
76	<p><u>Situation</u> : 4ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur E.</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia à l'Est et à l'Ouest.</p>	1.272
77	<p><u>Situation</u> : 4ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur E.</p> <p><u>Nature</u> : appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia à l'ouest.</p>	1.078
78	<p><u>Situation</u> : 5ème Etage, à gauche en sortant de l'ascenseur E</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : quatre pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., rangements, loggia à l'Est et à l'ouest.</p>	1.3II
79	<p><u>Situation</u> : 5ème Etage, à droite en sortant de l'ascenseur E</p> <p><u>Nature</u>: appartement</p> <p><u>Composition</u> : trois pièces, hall, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., dressing, loggia à l'Ouest. E = 12666</p>	1.117
INFRASTRUCTURE (Sous-Sol)		<i>Appartements = 219 49</i>
80	Cave n°1 (escalier A)	26
81	Cave n°2 (escalier A)	26
82	Cave n°3 (escalier A)	26
83	Cave n°4 (escalier A)	26
84	Cave n°5 (escalier A)	26
85	Cave n°6 (escalier A)	26
86	Cave n°7 (escalier A)	26
87	Cave n°8 (escalier A)	26
88	Cave n°9 (escalier A)	26
89	Cave n°10 (escalier A)	26
		<i>260</i>
90	Parking n°1 <i>cavité</i> -	7I -
91	Parking n°2 <i>deux</i> -	7I -
92	Parking n°3 ) <i>ceomat</i> -	7I -
93	Parking n°4 ) -	7I -
94	Parking n°5 <i>Tavernier</i> -	7I -
95	Parking n°6 <i>de Savignac</i> -	7I -
96	Parking n°7 <i>de Savignac</i> -	7I -
97	Parking n°8 <i>de Gregoire</i> -	7I -
98	Parking n°9 <i>de Savignac</i> -	7I -
99	Parking n°10 <i>Luiset</i> -	7I
100	Parking n°11 <i>de Giffard</i> -	7I -
101	Parking n°12 <i>de Chéreau</i> -	7I -
102	Parking n°13 <i>Genne</i> -	7I -
à reporter.....		93.132

103	Parking n°14	Major	71
104	Parking n°15	Ferri	71
105	Parking n°16	Carloti	71
106	Parking double fermé n°17	Fimodore	125
107	Parking double fermé n°18	ambrosini	125
108	Parking n°19	} Cadet	71
109	Parking n°20		71
110	Parking fermé n°21	Narion	91
111	Parking fermé n°22	Coenoli	91
112	Parking fermé n°23	Langreni	91
113	Parking fermé n°24	Carbone	91
114	Parking n°25	} martineche	71
115	Parking n°26		71
116	Parking fermé n°27	Carile	91
117	Parking fermé n°28	Bacon	91
118	Parking fermé n°29	L'Inouzy	91
119	Parking fermé n°30	Hichy	91
120	Parking fermé n°31	Laydis	91
121	Parking fermé n°32	Contandin	91
122	Parking n°33	Panisse	71
123	Parking n°34	Peru	71
124	Parking fermé n°35	Filipi	91
125	Parking fermé n°36	cadet	91
126	Parking fermé n°37	Cirre	91
127	Parking fermé n°38	Grell	91
128	Parking n°39	} Laydis	71
129	Parking n°40		71
130	Parking n°41	} Devant	71
131	Parking n°42		71
132	Parking n°43	LAmi	71
133	Parking n°44	Didard	71
134	Parking n°45	Giordano	71
135	Parking n°46	Hagon	71
136	Parking n°47	Carbone	71
137	Parking n°48	Hyron	71
138	Parking n°49	Hyron	71
139	Parking n°50	clacrec	71
140	Parking n°51	} Decamin	71
141	Parking n°52		71
142	Parking n°53	massoni	71
143	Parking n°54	castaner	71
144	Parking n°55	monlet	71
145	Parking n°56	Coujar	71
146	Parking n°57	Franceschini	71
147	Parking n°58	Bachoue	71
148	Parking n°59	Reuland	71
149	Parking n°60	mendry	71
150	Parking n°61	marlin	71
151	Parking n°62	Gregoire	71
152	Parking n°63	Ganne	71
153	Parking n°64	Honecker	71
154	Parking n°65	} malin	71
155	Parking n°66		71
156	Parking n°67	Mufusite	71
157	Parking n°68	Fertout	71

Sauvetele?

report.....

97.425

158	Parking n°69	<i>Merlin -</i>	71
159	Parking n°70	<i>Favre -</i>	71
160	Parking n°71		71
161	Parking n°72	<i>) Astuc -</i>	71
162	Parking n°73	<i>→ SCI -</i>	71
163	Parking n°74	<i>Fauchoux -</i>	71
164	Parking n°75		71
165	Parking n°76	<i>Ranini -</i>	71
166	Parking n°77		71
167	Parking n°78	<i>) Simonese -</i>	71
168	Parking n°79	<i>Geroli -</i>	71

Parking = 5997

BATIMENT F (Caves) Rez de dalle

169	Cave n°1	(F)	26
170	Cave n°2	(F)	26
171	Cave n°3	(F)	26
172	Cave n°4	(F)	26
173	Cave n°5	(F)	26
174	Cave n°6	(F)	26
175	Cave n°7	(F)	26
176	Cave n°8	(F)	26
177	Cave n°9	(F)	26
178	Cave n°10	(F)	26
179	Cave n°11	(F)	26
180	Cave n°12	(F)	26
181	Cave n°13	(F)	26
182	Cave n°14	(F)	26
183	Cave n°15	(F)	26
184	Cave n°16	(F)	26
185	Cave n°17	(F)	26
186	Cave n°18	(F)	26
187	Cave n°19	(F)	26
188	Cave n°20	(F)	26
189	Cave n°21	(F)	26
190	Cave n°22	(F)	26
191	Cave n°23	(F)	26
192	Cave n°24	(F)	26
193	Cave n°25	(F)	26
194	Cave n°26	(F)	26
195	Cave n°27	(F)	26
196	Cave n°28	(F)	26
197	Cave n°29	(F)	26
198	Cave n°30	(F)	26
199	Cave n°31	(F)	26
200	Cave n°32	(F)	26
201	Cave n°33	(F)	26
202	Cave n°34	(F)	26
203	Cave n°35	(F)	26
204	Cave n°36	(F)	26
205	Cave n°37	(F)	26
206	Cave n°38	(F)	26
207	Cave n°39	(F)	26
208	Cave n°40	(F)	26

à reporter.....

99.246

Cave F = 26 x 40 = 1040

		report.....	99.246
209	Cave n°41 (F)		26
210	Cave n°42 (F)		26
211	Cave n°43 (F)		26
212	Cave n°44 (F)		26
213	Cave n°45 (F)		26
214	Cave n°46 (F)		26
215	Cave n°47 (F)		26
216	Cave n°48 (F)		26
217	Cave n°49 (F)		26
218	Cave n°50 (F)		26
219	Cave n°51 (F)		26
220	Cave n°52 (F)		26
221	Cave n°53 (F)		26
222	Cave n°54 (F)		26
223	Cave n°55 (F)		26
224	Cave n°56 (F)		26
225	Cave n°57 (F)		26
226	Cave n°58 (F)		26
227	Cave n°59 (F)		26
228	Cave n°60 (F)		26
229	Cave n°61 (F)		26
230	Cave n°62 (F)		26
231	Cave n°63 (F)		26
232	Cave n°64 (F)		26
233	Cave n°65 (F)		26
234	Cave n°66 (F)		26
235	Cave n°67 (F)		26
236	Cave n°68 (F)		26
237	Cave n°69 (F)		26
TOTAL .....			100.000

TABLEAU RECAPITULATIF

l'Etat descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif 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.

N°s des LOTS	Bâti-ment	Esca-lier	Etage	Nature des lots	Quote-part de la propriété du sol et des parties communes générales en 100.000
1	A	A	Rez de dalle	Appartement T4	1.299
2	A	A	Rez de dalle	Appartement T2	788
3	A	A	1er	Appartement T4	1.214
4	A	A	1er.	Appartement T3	1.051
5	A	A	2ème	Appartement T4	1.236
6	A	A	2ème	Appartement T3	1.073

à reporter..... 6.661

7	A	A	3ème	Appartement T4	1.258
8	A	A	3ème	Appartement T3	1.095
9	A	A	4ème	Appartement T4	1.277
10	A	A	4ème	Appartement T3	1.162
11	A	A	5ème	Appartement T4	1.313
12	A	A	5ème	Appartement T3	1.162
13	A	A	6ème	Appartement T4	1.333
14	A	A	6ème	Appartement T3	1.178
15	A	A	7ème	Appartement T4	1.377
16	A	A	7ème	Appartement T3	1.211
17	B	B	Rez de dalle	Appartement T2	787
18	B	B	Rez de dalle	Appartement T4	1.203
19	B	B	1er	Appartement T3	1.051
20	B	B	1er	Appartement T4	1.216
21	B	B	2ème	Appartement T3	1.073
22	B	B	2ème	Appartement T4	1.250
23	B	B	3ème	Appartement T3	1.095
24	B	B	3ème	Appartement T4	1.272
25	B	B	4ème	Appartement T3	1.162
26	B	B	4ème	Appartement T4	1.294
27	B	B	5ème	Appartement T3	1.162
28	B	B	5ème	Appartement T4	1.316
29	B	B	6ème	Appartement T3	1.178
30	B	B	6ème	Appartement T4	1.338
31	B	B	7ème	Appartement T3	1.211
32	B	B	7ème	Appartement T4	1.377
33	C	C	Rez de dalle	Appartement T4	1.203
34	C	C	Rez de dalle	Appartement T2	787
35	C	C	1er	Appartement T4	1.216
36	C	C	1er	Appartement T3	1.051
37	C	C	2ème	Appartement T4	1.250
38	C	C	2ème	Appartement T3	1.073
39	C	C	3ème	Appartement T4	1.272
40	C	C	3ème	Appartement T3	1.095
41	C	C	4ème	Appartement T4	1.294
42	C	C	4ème	Appartement T3	1.162
43	C	C	5ème	Appartement T4	1.316

44	C	C	5ème	Appartement T3	1.162
45	C	C	6ème	Appartement T4	1.338
46	C	C	6ème	Appartement T3	1.178
47	C	C	7ème	Appartement T4	1.377
48	C	C	7ème	Appartement T3	1.211
49	D	D	Rez de dalle	Appartement T5	1.565
50	D	D	Rez de dalle	Appartement T2	752
51	D	D	1er	Appartement T5	1.595
52	D	D	1er	Appartement T2 a	787
53	D	D	1er	Appartement T2 d	730
54	D	D	2ème	Appartement T5	1.615
55	D	D	2ème	Appartement T2 a	810
56	D	D	2ème	Appartement T2 d	752
57	D	D	3ème	Appartement T5	1.640
58	D	D	3ème	Appartement T2 a	832
59	D	D	3ème	Appartement T2 d	774
60	D	D	4ème	Appartement T5	1.665
61	D	D	4ème	Appartement T2 a	855
62	D	D	4ème	Appartement T2 d	796
63	D	D	5ème	Appartement T5	1.689
64	D	D	5ème	Appartement T2 a	890
65	D	D	5ème	Appartement T2 d	835
66	D	D	6ème	Appartement T5	1.912
67	D	D	7ème	Appartement T5	1.792
68	E	E	Rez de dalle	Appartement T1 a	489
69	E	E	Rez de dalle	Appartement T1 b	615
70	E	E	1er	Appartement T4	1.205
71	E	E	1er	Appartement T3	1.012
72	E	E	2ème	Appartement T4	1.227
73	E	E	2ème	Appartement T3	1.034
74	E	E	3ème	Appartement T4	1.250
75	E	E	3ème	Appartement T3	1.056
76	E	E	4ème	Appartement T4	1.272
77	E	E	4ème	Appartement T3	1.078
78	E	E	5ème	Appartement T4	1.311
79	E	E	5ème	Appartement T3	1.117

80	infras.	A	Sous-sol	Cave n°1	26
81	infras.	A	Sous-sol	Cave n°2	26
82	infras.	A	Sous-sol	Cave n°3	26
83	infras.	A	Sous-sol	Cave n°4	26
84	infras.	A	Sous-sol	Cave n°5	26
85	infras.	A	Sous-sol	Cave n°6	26
86	infras.	A	Sous-sol	Cave n°7	26
87	infras.	A	Sous-sol	Cave n°8	26
88	infras.	A	Sous-sol	Cave n°9	26
89	infras.	A	Sous-sol	Cave n°10	26
90	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°1	7I
91	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°2	7I
92	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°3	7I
93	Infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°4	7I
94	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°5	7I
95	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°6	7I
96	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°7	7I
97	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°8	7I
98	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°9	7I
99	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°10	7I
100	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°11	7I
101	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°12	7I
102	Infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°13	7I
103	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°14	7I
104	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°15	7I
105	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°16	7I
106	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°17	125 -
107	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°18	125 -
108	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°19	7I
109	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°20	7I
110	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°21	9I ~
111	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°22	9I ~
112	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°23	9I ~
113	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°24	9I ~
114	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°25	7I
115	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°26	7I
116	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°27	9I ~
117	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°28	9I ~



118	Infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°29	9I -
119	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°30	9I -
120	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°31	9I -
121	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°32	9I -
122	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°33	7I
123	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°34	7I
124	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°35	9I -
125	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°36	9I -
126	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°37	9I -
127	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°38	9I -
128	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°39	7I
129	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°40	7I
130	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°41	7I
131	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°42	7I
132	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°43	7I
133	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°44	7I
134	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°45	7I
135	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°46	7I
136	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°47	7I
137	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°48	7I
138	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°49	7I
139	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°50	7I
140	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°51	7I
141	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°52	7I
142	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°53	7I
143	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°54	7I
144	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°55	7I
145	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°56	7I
146	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°57	7I
147	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°58	7I
148	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°59	7I
149	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°60	7I
150	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°61	7I
151	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°62	7I
152	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°63	7I
153	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°64	7I
154	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°65	7I
155	infr.	Rampe	Sous-sol	Parking n°66	7I

156	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°67	7I
157	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°68	7I
158	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°69	7I
159	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°70	7I
160	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°71	7I
161	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°72	7I
162	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°73	7I
163	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°74	7I
164	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°75	7I
165	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°76	7I
166	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°77	7I
167	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°78	7I
168	infras.	Rampe	Sous-sol	Parking n°79	7I
169	F		Rez de dalle	Cave n°1	26
170	F		Rez de dalle	Cave n°2	26
171	F		Rez de dalle	Cave n°3	26
172	F		Rez de dalle	Cave n°4	26
173	F		Rez de dalle	Cave n°5	26
174	F		Rez de dalle	Cave n°6	26
175	F		Rez de dalle	Cave n°7	26
176	F		Rez de dalle	Cave n°8	26
177	F		Rez de dalle	Cave n°9	26
178	F		Rez de dalle	Cave n°10	26
179	F		Rez de dalle	Cave n°11	26
180	F		Rez de dalle	Cave n°12	26
181	F		Rez de dalle	Cave n°13	26
182	F		Rez de dalle	Cave n°14	26
183	F		Rez de dalle	Cave n°15	26
184	F		Rez de dalle	Cave n°16	26
185	F		Rez de dalle	Cave n°17	26
186	F		Rez de dalle	Cave n°18	26
187	F		Rez de dalle	Cave n°19	26
188	F		Rez de dalle	Cave n°20	26
189	F		Rez de dalle	Cave n°21	26
190	F		Rez de dalle	Cave n°22	26
191	F		Rez de dalle	Cave n°23	26
192	F		Rez de dalle	Cave n°24	26
193	F		Rez de dalle	Cave n°25	26

194	F		Rez de dalle	Cave n°26	26
195	F		Rez de dalle	Cave n°27	26
196	F		Rez de dalle	Cave n°28	26
197	F		Rez de dalle	Cave n°29	26
198	F		Rez de dalle	Cave n°30	26
199	F		Rez de dalle	Cave n°31	26
200	F		Rez de dalle	Cave n°32	26
201	F		Rez de dalle	Cave n°33	26
202	F		Rez de dalle	Cave n°34	26
203	F		Rez de dalle	Cave n°35	26
204	F		Rez de dalle	Cave n°36	26
205	F		Rez de dalle	Cave n°37	26
206	F		Rez de dalle	Cave n°38	26
207	F		Rez de dalle	Cave n°39	26
208	F		Rez de dalle	Cave n°40	26
209	F		Rez de dalle	Cave n°41	26
210	F		Rez de dalle	Cave n°42	26
211	F		Rez de dalle	Cave n°43	26
212	F	FARS	Rez de dalle	Cave n°44	26
213	F		Rez de dalle	Cave n°45	26
214	F		Rez de dalle	Cave n°46	26
215	F		Rez de dalle	Cave n°47	26
216	F		Rez de dalle	Cave n°48	26
217	F		Rez de dalle	Cave n°49	26
218	F		Rez de dalle	Cave n°50	26
219	F		Rez de dalle	Cave n°51	26
220	F		Rez de dalle	Cave n°52	26
221	F		Rez de dalle	Cave n°53	26
222	F		Rez de dalle	Cave n°54	26
223	F		Rez de dalle	Cave n°55	26
224	F		Rez de dalle	Cave n°56	26
225	F		Rez de dalle	Cave n°57	26
226	F		Rez de dalle	Cave n°58	26
227	F		Rez de dalle	Cave n°59	26
228	F		Rez de dalle	Cave n°60	26
229	F		Rez de dalle	Cave n°61	26
230	F		Rez de dalle	Cave n°62	26
231	F		Rez de dalle	Cave n°63	26

232	F		Rez de dalle	Cave n°64	26
233	F		Rez de dalle	Cave n°65	26
234	F		Rez de dalle	Cave n°66	26
235	F		Rez de dalle	Cave n°67	26
236	F		Rez de dalle	Cave n°68	26
237	F		Rez de dalle	Cave n°69	26
TOTAL .....					100.000

T I T R E I I I

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

A - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dans le but:

a) de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

b) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement.

c) De préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Ce Règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues à l'article 50 ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code-Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

B - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur à l'achèvement de l'ensemble immobilier de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JACQUES HEBERT SAINT-ELOI.

CHAPITRE DEUXIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 13 - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°) Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2°) Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou

→ ||  
mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes de la copropriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage, tel que brossage et battage de tapis, literies, meubles, cirage de chaussures etc...

3°) Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront faire usage de l'ascenseur.

4°) Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements.

5°) Aucun recours ne pourra être intenté contre le Syndicat des copropriétaires, en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

6°) Le stationnement des voitures est interdit dans les allées de circulation qui devront toujours rester libres pour permettre la circulation des autres véhicules et en particulier de ceux des services de sécurité.

7°) Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures de l'immeuble, à l'exception des antennes collectives prévues pour les immeubles.

8°) D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

#### ARTICLE 14 - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

##### I - Dispositions générales

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments.

L'ensemble immobilier ne pourra être occupé que bourgeoisement par des personnes de bonnes vie et moeurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourront être exercés dans les locaux d'habitation de l'immeuble, sauf dérogation accordée par l'Assemblée Générale sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est toléré, à condition que celui-ci ne nécessite pas le service de plus de sept associés, collaborateurs ou employés, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne y exerçant une profession de musicien ou de chanteur, ou qui y ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'Architecte, les frais étant à la charge du copropriétaire susceptible d'incommoder autrui.

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service.

#### Animaux

Tous les animaux bruyants, malfaisants, ou malpropres sont interdits dans l'immeuble; les chats et les chiens sont tolérés mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

#### Façades

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute publicité sous forme d'enseignes ou autrement est interdite sur l'immeuble. Toutefois, le propriétaire d'un local à vendre ou à louer pourra apposer sur les balcons ou fenêtres de ce local, une affiche ou un panneau tendant à le faire savoir. Dans le cas où il s'agirait de locaux ne donnant pas sur la rue, un panneau pourra être apposé au droit de l'entrée de la rampe d'accès aux garages.

#### Stores

Des stores extérieurs pourront être posés au fenêtrage, mais ils devront tous être de la même couleur et d'un modèle identique, fixé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

#### Utilisation des fenêtres ou balcons

Il ne pourra jamais être étendu de linge aux balcons et fenêtres, ceux-ci devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure.

Les balcons ne devront, en aucun cas, recevoir d'aménagements susceptibles d'affecter l'harmonie de l'immeuble ou de nuire aux habitants ou voisins et de contrevenir aux règlements de l'urbanisme.

#### Plaques d'identité

Les copropriétaires ou ayants-droit de ces derniers, pourront apposer sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc... devront être agréés par le Syndic.

#### Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son:

Les appareils récepteurs ou reproducteur de son devront être utilisés avec modération, de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

## II - Travaux et Modifications

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux de réparation ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou de faire ces réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations à leur propriété, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant ces travaux, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront également supporter, sans indemnité, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade, ou à la toiture, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement etc....

Si un copropriétaire a acquis deux ou plusieurs lots attenants, il aura la faculté de faire procéder aux travaux nécessaires à la création d'une communication entre ses lots pour autant qu'ils soient réalisables techniquement.

Si un copropriétaire est amené à diviser le lot lui appartenant en deux ou plusieurs lots, il pourra, dans la mesure où cela est réalisable techniquement, créer une ou des nouvelles portes palières, afin de desservir son ou ses nouveaux lots. Cette ou ces portes palières devront se faire sur le palier du lot initial ou sur tous autres paliers pourvu que ceux-ci soient contigus au lot nouvellement créé.

Tous les travaux mentionnés au présent paragraphe seront exécutés par le propriétaire, à ses frais, sous le contrôle de l'architecte et après avoir l'accord du Syndic. Si le copropriétaire intéressé venait à réunir de nouveau des différents lots ( ou à diviser de nouveau ses différents lots) les frais nécessités par la remise en état des lieux seraient à sa charge exclusive.

Dans tous les cas, les travaux modificatifs mentionnés ci-dessus seront possible, sauf si ces travaux :

- a) sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice
- b) apportent une modification aux cloisons mitoyennes de deux appartements, ou locaux appartenant à des propriétaires différents, aux cloisons sur les couloirs et et escaliers ou aux portes palières sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus et plus haut à l'article 8 C.
- c) intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades et façades et, en général, toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et qui contribuent à l'harmonie extérieure de l'ensemble, alors même qu'elles dépendraient des appartements et locaux divis et ne feraient pas partie des choses communes.
- d) apportent une modification aux installations de chauffage.

Les travaux visés aux alinéa a) b) c) et d) ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale dans les termes de l'article 38 - II b ci-après.

Les choses classées dans les parties privatives, mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, stores, barres d'appui, balustrades, volets, balcons et autres) sont entretenues, réparées et modifiées exclusivement par la communauté des copropriétaires de l'immeuble.

### III - Locations

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaitront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, de quelque catégorie qu'elles soient, le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pourra être disjoint.

La location par un copropriétaire d'une cave ne pourra être faite qu'au profit d'un locataire de l'immeuble ou d'un copropriétaire.

Un exemplaire des baux consentis, ainsi qu'une attestation justifiant que le locataire est assuré à titre personnel, conformément au 6ème alinéa du 7° de l'article 21 devront être adressés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au Syndic par le copropriétaire bailleur, dans un délai de quinze jours à compter de la réalisation de l'acte.

En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilités, telles qu'elles sont définies aux présentes; de plus, ils seront responsables de leur locataire comme de leur propre fait et ce, solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

#### ARTICLE 15 - USAGE DES GARAGES - PARKINGS ET CAVES

En outre, des droits et obligations prévus au présent chapitre, les copropriétaires de garages sont soumis aux dispositions ci-après :

1 - Les garages, parkings et caves ne pourront servir qu'au remisage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par la Compagnie d'Assurances de la copropriété sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

2 - l'emploi des trompes et avertisseurs sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

3 - Il est interdit de déposer du mobilier ou autres dépôts divers dans les parkings.

#### ARTICLE 16 - SERVICES DES IMMEUBLES - CONCIERGE

Sous réserve des dispositions de l'article 31, alinéa 2, du décret n° 67.233 du 17 Mars 1967 (le cas échéant), la nomination, le congédiement et le remplacement du concierge, ainsi que son salaire et les avantages en nature dont il bénéficie en conformité des lois et règlement en vigueur, seront décidés par le Syndic.

Le concierge ne pourra sous-louer, aucune partie des locaux mis à sa disposition. Il lui est défendu de mettre des annonces les portes et fenêtres de son logement et d'y apposer des lettres.

Le service et les attributions du concierge seront fixés par le syndic et d'après les conventions réglant la corporation des concierges.

Le concierge devra prévenir le Syndic, sans aucun retard, de tout accident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes dégradations dont il aurait connaissance, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une manière générale, il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le Syndic, dans l'intérêt du bon entretien de l'immeuble.

Le syndic ne pourra encourir aucune responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clés de son appartement au gardien, qui, dès lors serait considéré comme son mandataire;



de même, aucune responsabilité ne peut incomber au Syndicat à raison des menus travaux que le gardien effectuerait, le cas échéant, pour le compte d'un propriétaire ou occupant qui assumera seul les risques de cette situation.

### CHAPITRE TROISIEME

#### CHARGES COMMUNES

##### ARTICLE 17 - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES

##### COMMUNES :

Les charges communes incombant aux copropriétaires seront ;  
- Communes générales à tous les copropriétaires  
- Communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

##### I - Charges communes générales à tous les copropriétaires

Définition : Les charges communes générales comprennent :

1°) les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

2°) Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, les honoraires de son Syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant l'infrastructure dudit immeuble.

3°) Les salaires des préposés du Syndicat avec leurs avantages en nature (logement, chauffage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements communs situés dans l'infrastructure et définis à l'article 8 A du présent règlement.

4°) Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement :

- de toutes les canalisations communes situées dans l'infrastructure, jusqu'à leur point de pénétration dans les constructions édifiées à partir du niveau de la dalle.

- de l'ensemble des installations et équipements communs visés au 3°) ci-dessus.

- de la dalle de couverture de l'infrastructure, ainsi que des aires de circulation, dispositifs d'éclairage, espaces libres, plantations aménagés sur cette dalle, et du bâtiment F qu'elle supporte.

- de tous espaces verts avec leurs plantations et aménagements, y compris les jeux d'enfants, et leurs emplacements.

5°) Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes générales.

6°) les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

7°) les frais de modification ou de transformations exécutées dans l'immeuble, en vertu des décisions de l'assemblée générale.

8°) Et, d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales définies à l'article 8 A ci-dessus et toutes dépenses faites dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

### Répartition

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes générales attachées à chaque lot (en 100.000 èmes)

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

### II - Charges communes générales spéciales à certains copropriétaires

#### a) charges communes aux garages

Ces charges comprennent :

1°) les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements de ventilation du sous-sol et des installations électriques utilisées pour ceux-ci.

2°) Les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'usage des garages.

3°) Les dépenses d'entretien et de nettoyage du sous-sol en ce qui concerne la partie occupée par les garages, ainsi que les frais de réfection des emplacements, de la rampe d'accès et des allées de circulation.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des fermetures et portes des garages fermés seront à la charge des propriétaires de ces locaux.

Ces charges seront réparties ainsi qu'il sera indiqué dans le tableau qui va suivre

#### b) Charges communes aux lots constituant un des corps de Bâtiment A.B.C.D.E. :

Les charges définies ci-après s'appliquent à chacun des corps de bâtiment construits au dessus de l'infrastructure.

#### Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du corps de bâtiment concerné

Ces charges comprennent :

1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties du corps du bâtiment considéré, telles qu'elles sont définies à l'article 8 B-b du présent règlement, et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers propriétaires.

2°) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privés), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité aux tuyaux du tout-à-l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot) aux vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules (sauf celles à faire à la porte et l'entrée principale de l'ensemble immobilier qui seront considérées comme charges communes générales.) aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, et d'une manière générale à tous les locaux destinés aux services communs (à l'exception de ceux de la conciergerie qui incombent à l'ensemble des

copropriétaires)

3°) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et des Vide-ordures.

4°) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront... mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque local privatif, bien que ces choses soient propriété privative.

5°) Les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction des balcons, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés.

6°) les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et vestibules de l'immeuble (sauf ceux concernant l'entrée principale considérés comme charge commune générale.)

7°) les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun; la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

8°) Les primes afférentes aux risques assurés pour chaque bâtiment;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges qui viennent d'être énumérées seront réparties entre les propriétaires respectifs de chacun des corps de bâtiment de l'ensemble immobilier, au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes spéciales attachées à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans le tableau qui va suivre.

Néanmoins, les propriétaires qui les aggraveraient par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

#### Charges afférentes aux escaliers et ascenseurs

Ces charges comprennent, pour chacun des corps de bâtiment :

Les dépenses de ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers;

l'entretien, les réparations et le remplacement des ascenseurs et de tous leurs équipements ou accessoires, ainsi que, s'il y a lieu, les tapis d'escaliers (mais à l'exclusion des tapis des portes palières qui appartiennent aux co-propriétaires)

Les dépenses de consommation d'électricité pour le fonctionnement des ascenseurs et le coût de location des compteurs;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.

Le montant des primes d'assurances contre les accidents causés par les ascenseurs.

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots composant le corps de bâtiment auquel se rattachent lesdites charges, ainsi qu'il sera indiqué dans le tableau qui va suivre.

Mais préalablement à cette répartition une quote-part de ces charges, définie ainsi qu'il a été dit plus haut, sera soustraite pour être comprise dans les charges communes spéciales incombant aux lots de parking du sous-sol.

### Frais de chauffage et d'eau chaude :

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent les dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et, le cas échéant, de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, le prix du mazout et autres combustibles et toutes dépenses accessoires à la fourniture du chauffage, y compris s'il y a lieu, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires des lots desservis par l'installation collective de chauffage de l'ensemble immobilier au prorata de la surface de ces lots.

Cette répartition se fera ainsi qu'il est indiqué dans le tableau qui va suivre.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

Le prix de revient de la production d'eau chaude sera déterminé par les dépenses effectives, et soit les charges y relatives seront réparties comme celle de chauffage central, soit des compteurs d'eau chaude seront installés dans chaque local; la consommation sera payée d'après les indications portées par ces compteurs, dont la redevance de location et l'entretien seront à la charge des copropriétaires.

### Consommation d'eau froide :

Un compteur individuel sera installé dans chacun des lots composant l'ensemble immobilier (à l'exclusion des garages dont les dépenses en cause seront réglées ainsi qu'il a été dit au paragraphe IIa du présent article). Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par ce compteur, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles à ce compteur.

### III - Charges communes à deux ou plusieurs lots divis

Ces charges comprennent les frais d'entretien, les grosses réparations et les frais d'aménagement des parties communes spéciales visés à l'article 8 C ci-dessus, y compris les honoraires d'architectes. Ces charges seront supportées intégralement par le propriétaire des lots concernés.

## ARTICLE 18 - RELEMENT DES CHARGES COMMUNES

### I - Principe

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale. Un relevé en sera adressé quinze jours au moins à l'avance par le Syndic à chaque copropriétaire et celui-ci devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'Assemblée.

Afin de permettre au Syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration des diverses parties et choses communes, celui-ci sera mis en possession d'une avance permanente de trésorerie qui sera alimentée par chacun des propriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance, puis réajustée au début de chaque exercice.

Cette provision sera au moins égale au quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré sans pouvoir excéder la moitié de ce budget. De plus, en cours d'exercice, le syndic sera mis en possession des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et payables le premier jour de chaque trimestre civil.

Enfin, les provisions spéciales seront versées au Syndic pour lui permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée générale relatives à des répartitions ou travaux importants. l'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve.

Il est précisé que le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes de l'exercice qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

## II - Pénalité de retard

A défaut de paiement par l'un des copropriétaire de toutes sommes appelées, après mise en demeure, à lui adressée par le Syndic, par lettre recommandée, les sommes impayées seront d'office, à compter de la mise en demeure, productrices d'intérêt au taux légal

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas concession de délai de règlement.

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement de sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

## ARTICLE 19 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION DES LOTS SUR LA REPARTITION DES CHARGES

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.

Lors de ces opérations, il sera attaché à chacun des nouveaux lots un nombre de tantième calculés suivant les règles énoncées en l'Etat de division.

Sous la seule condition que les tantième aient été calculés ainsi qu'il vient d'être dit et que le total des tantièmes des nouveaux lots soit égal au total des tantièmes des lots dont ils procèdent, les charges se répartiront entre les nouveaux lots en considération des surfaces ou tantièmes, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une décision de l'Assemblée Générale.

S'il en était autrement, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées serait, conformément à l'article II de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi.

## ARTICLE 20 - GARANTIE ET PROCEDURE DU PAIEMENT DES CHARGES

### I - Garantie

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de

chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. l'hypothèque peut être inscrite, soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions du chapitre V ci-après.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'article 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2102-1er du Code-Civil, en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dûs par le locataire.

## II - Procédure

Les dispositions des articles 819. 821. 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances visées à l'article 19 (alinéa 1er de la loi du 10 Juillet 1965) et à l'article 20-1er du présent règlement.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le Syndicat à l'encontre de l'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée dans la juridiction du lieu de la situation de l'ensemble immobilier.

### TABLEAU GENERAL DE REPARTITION DES CHARGES

Dans les différentes colonnes de ce TABLEAU les charges sont réparties, savoir :

COLONNE 1 : Les charges communes spéciales aux garages

COLONNE 2 : Charges communes spéciales aux lots d'un corps de bâtiment

COLONNE 3 : Charges d'ascenseurs et escalier, par cage.

COLONNE 4 : Charges de chauffage

Toutes ses charges sont réparties en dix-millièmes.

N°	NATURE	colonne	Colonne	Colonne	Colonne
		1	2	3	4
		Garages	Bât.C		Cage C
	reports.....		4.712		3.062
					5.113
- 41	Appart.T4 4°		682		773
- 42	Appart.T3 4°		612		655
- 43	Appart.T4 5°		693		884
- 44	Appart.T3 5°		612		749
- 45	Appart.T4 6°		705		995
- 46	Appart.T3 6°		621		842
- 47	Appart.T4 7°		725		1.105
- 48	Appart.T3 7°		638		935
			10.000		10.000
			<u>D</u>		<u>D</u>
- 49	Appart.T5 R d e		702		000
- 50	Appart.T2 a R d e		337		000
- 51	Appart.T5 1°		716		512
- 52	Appart.T2a 1°		354		249
- 53	Appart.T2d 1°		328		253
- 54	Appart.T5 2°		725		640
- 55	Appart.T2a 2°		361		302
- 56	Appart.T2d 2°		338		315
- 57	Appart.T5 3°		736		769
- 58	Appart.T2a 3°		374		374
- 59	Appart.T2d 3°		348		379
- 60	Appart.T5 4°		747		897
- 61	Appart.T2a 4°		383		436
- 62	Appart.T2d 4°		357		442
- 63	Appart.T5 5°		758		1.025
- 64	Appart.T2a 5°		399		498
- 65	Appart.T2d 5°		375		505
- 66	Appart.T5a 6°		858		1.138
- 67	Appart.T5a 7°		804		1.266
			10.000		10.000
			<u>E</u>		<u>E</u>
- 68	Appart.T1a R d e		386		000
- 69	Appart.T1b R d e		485		000
- 70	Appart.T4 1°		952		716
- 71	Appart.T3 1°		799		619
- 72	Appart.T4 2°		969		895
- 73	Appart. T3 2°		816		766
- 74	Appart.T4 3°		987		1.075
- 75	Appart.T3 3°		834		927
- 76	Appart.T4 4°		1.004		1.252
- 77	Appart.T3 4°		851		1.082
- 78	Appart.T4 5°		1.035		1.432
- 79	Appart.T3 5°		882		1.236
			10.000		10.000
					10.000

*entire D*

*Entire E*

N°s des LOTS	NATURE DES LOTS	COLONNE	COLONNE	COLONNE		COLONNE
		1	2	3		4
		Garages	Corps de Bâtiment	Escaliers Ascenseurs		Chauffage
				Cage A	Cages B.C.D.E.	
			<u>A</u>			
1	Appart.T4		683	000		14I
2	Appart.T2c		414	000		90
3	Appart.T4		638	442		14I
4	Appart.T3		552	374		119
5	Appart.T4		650	553		14I
6	Appart.T3		564	468		119
7	Appart.T4		66I	663		14I
8	Appart.T3		575	562		119
9	Appart.T4		67I	773		14I
10	Appart.T3		6II	655		119
11	Appart.T4		690	884		14I
12	Appart.T3		6II	749		119
13	Appart.T4		70I	995		14I
14	Appart.T3		6I9	842		119
15	Appart.T4		724	1.105		14I
16	Appart.T3		636	935		119
			<u>10.000</u>	<u>10.000</u>		
			<u>B</u>		<u>B</u>	
17	Appart.T2c	Rd <sup>o</sup>	415		000	90
18	Appart.T4	Rd <sup>o</sup>	633		000	14I
19	Appart.T3	1 <sup>o</sup>	553		374	119
20	Appart.T4	1 <sup>o</sup>	64I		442	14I
21	Appart.T3	2 <sup>o</sup>	565		468	119
22	Appart.T4	2 <sup>o</sup>	658		553	14I
23	Appart.T3	3 <sup>o</sup>	577		562	119
24	Appart.T4	3 <sup>o</sup>	670		663	14I
25	Appart.T3	4 <sup>o</sup>	6I2		655	119
26	Appart.T4	4 <sup>o</sup>	682		773	14I
27	Appart.T3	5 <sup>o</sup>	6I2		749	119
28	Appart.T4	5 <sup>o</sup>	693		884	14I
29	Appart.T3	6 <sup>o</sup>	62I		842	119
30	Appart.T4	6 <sup>o</sup>	705		995	14I
31	Appart.T3	7 <sup>o</sup>	638		935	119
32	Appart.T4	7 <sup>o</sup>	725		1.105	14I
			<u>10.000</u>		<u>10.000</u>	
			<u>C</u>		<u>C</u>	
33	Appart.T4	Rd <sup>c</sup>	633		000	14I
34	Appart.T2c	Rd <sup>c</sup>	415		000	90
35	Appart.T4	1 <sup>o</sup>	64I		442	14I
36	Appart.T3	1 <sup>o</sup>	553		374	119
37	Appart.T4	2 <sup>o</sup>	658		553	14I
38	Appart.T3	2 <sup>o</sup>	565		468	119
39	Appart.T4	3 <sup>o</sup>	670		663	14I
40	Appart.T3	3 <sup>o</sup>	577		562	119
	à reporter...		4.7I2		3.062	5.113

entrée A

entrée B

entrée C



LOT	NATURE	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4
		Garages	Bâtiment	Escal..	Ascen. Chauffage
80	Cave n°1 (A)				
81	Cave n°2 (A)				
82	Cave n°3 (A)				
83	Cave n°4 (A)				
84	Cave n°5 (A)				
85	Cave n°6 (A)				
86	Cave n°7 (A)				
87	Cave n°8 (A)				
88	Cave n°9 (A)				
89	Cave n°10 (A)				
90	Parking n°1	114			
91	Parking n°2	114			
92	Parking n°3	114			
93	Parking n°4	114			
94	Parking n°5	114			
95	Parking n°6	114			
96	Parking n°7	114			
97	Parking n°8	114			
98	Parking n°9	114			
99	Parking n°10	114			
100	Parking n°11	114			
101	Parking n°12	114			
102	Parking n°13	114			
103	Parking n°14	114			
104	Parking n°15	114			
105	Parking n°16	114			
106	Parking n°17	219			
107	Parking n°18	219			
108	Parking n°19	114			
109	Parking n°20	114			
110	Parking n°21	170			
111	Parking n°22	170			
112	Parking n°23	170			
113	Parking n°24	170			
114	Parking n°25	114			
115	Parking n°26	114			
116	Parking n°27	170			
117	Parking n°28	170			
118	Parking n°29	170			
119	Parking n°30	170			
120	Parking n°31	170			
121	Parking n°32	170			
122	Parking n°33	114			
123	Parking n°34	114			
124	Parking n°35	170			
125	Parking n°36	170			
126	Parking n°37	170			
127	Parking n°38	170			

entier H

✓

entier F

à reporter... 5.326

LOT	NATURE	COLONNE 1	COLONNE 2	COLONNE 3	COLONNE 4
		Garages	Bâtiment	Escal.	Ascen.
	report.....	5.326			Chauffage
128	Parking n°39	114			
129	Parking n°40	114			
130	Parking n°41	114			
131	Parking n°42	114			
132	Parking n°43	114			
133	Parking n°44	114			
134	Parking n°45	114			
135	Parking n°46	114			
136	Parking n°47	114			
137	Parking n°48	114			
138	Parking n°49	114			
139	Parking n°50	114			
140	Parking n°51	114			
141	Parking n°52	114			
142	Parking n°53	114			
143	Parking n°54	114			
144	Parking n°55	114			
145	Parking n°56	114			
146	Parking n°57	114			
147	Parking n°58	114			
148	Parking n°59	114			
149	Parking n°60	114			
150	Parking n°61	114			
151	Parking n°62	114			
152	Parking n°63	114			
153	Parking n°64	114			
154	Parking n°65	114			
155	Parking n°66	114			
156	Parking n°67	114			
157	Parking n°68	114			
158	Parking n°69	114			
159	Parking n°70	114			
160	Parking n°71	114			
161	parking n°72	114			
162	Parking n°73	114			
163	Parking n°74	114			
164	Parking n°75	114			
165	Parking n°76	114			
166	Parking n°77	114			
167	Parking n°78	114			
168	Parking n°79	114			
		10.000			
169	Cave n°1				
170	Cave n°2				
171	Cave n°3				
172	Cave n°4				
173	Cave n°5				
174	Cave n°6				

*entier f*

LOT	NATURE	COLONNE	COLONNE	COLONNE		COLONNE
		1	2	3	Ascen.	4
		Garages	Bâtiment	Escal.		Chauffage
175	Cave n°7					
176	Cave n°8					
177	Cave n°9					
178	Cave n°10					
179	Cave n°11					
180	Cave n°12					
181	Cave n°13					
182	Cave n°14					
183	Cave n°15					
184	Cave n°16					
185	Cave n°17					
186	Cave n°18					
187	Cave n°19					
188	Cave n°20					
189	Cave n°21					
190	Cave n°22					
191	Cave n°23					
192	Cave n°24					
193	Cave n°25					
194	Cave n°26					
195	Cave n°27					
196	Cave n°28					
197	Cave n°29					
198	Cave n°30					
199	Cave n°31					
200	Cave n°32					
201	Cave n°33					
202	Cave n°34					
203	Cave n°35					
204	Cave n°36					
205	Cave n°37					
206	Cave n°38					
207	Cave n°39					
208	Cave n°40					
209	Cave n°41					
210	Cave n°42					
211	Cave n°43					
212	Cave n°44					
213	Cave n°45					
214	Cave n°46					
215	Cave n°47					
216	Cave n°48					
217	Cave n°49					
218	Cave n°50					
219	Cave n°51					
220	Cave n°52					
221	Cave n°53					

entier 6.

LOT	NATURE	COLONNE	COLONNE	COLONNE		COLONNE
		1	2	3	4	
		Garages	Bâtiment	Escal.	Ascen.	Chauffage
222	Cave n°54					
223	Cave n°55					
224	Cave n°56					
225	Cave n°57					
226	Cave n°58					
227	Cave n°59					
228	Cave n°60					
229	Cave n°61					
230	Cave n°62					
231	Cave n°63					
232	Cave n°64					
233	Cave n°65					
234	Cave n°66					
235	Cave n°67					
236	Cave n°68					
237	Cave n°69					

#### CHAPITRE QUATRIEME

##### ASSURANCES DES IMMEUBLES - SINISTRE

##### ARTICLE 2I - ASSURANCE DES IMMEUBLES - RISQUES DIVERS

###### 1° - Incendie

l'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des locataires, le recours des voisins. On entend par voisins, les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants mais non les copropriétaires de l'immeuble, qui, sur la police générale renonceront à tout recours vis-à-vis les uns des autres. Cette assurance sera faite par le SYndic tant pour les parties communes (immeuble par nature et immeuble par destination) que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque co-propriétaire.

###### 2° - Responsabilité civile

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires du fait de l'immeuble (notamment du fait des ascenseurs ou de toutes autres choses), vis-à-vis des copropriétaires ou des voisins ou vis-à-vis des tiers, sera contractée par les soins du Syndic.

###### 3° - Dégâts des eaux

Une assurance sera contractée collectivement par le SYndic au nom du SYndicat contre le dégât des eaux pour faire garantir tous les dommages provenant tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations et appareils à effets d'eau appartenant à chacun d'eux.

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées, le recours des locataires et le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaire, les voisins étant, soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants (en conséquence ne seront pas compris dans l'assurance, les dommages causés aux biens des voisins lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant) voir § 7 ci-dessous.

Toutefois, les dommages causés aux voisins ou aux locataires et provenant des canalisations ou installations particulières autres que celles appartenant à la copropriété, ne seront pas couverts, à moins que la responsabilité de l'auteur soit engagée en sa qualité de propriétaire ou d'occupant.

#### 4° - Législation sociale et accident de travail

Le syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives, réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière de Sécurité Sociale.

#### 5° - Polices

Le Syndic établira et signera, au nom du SYndicat tous les contrats relatifs aux assurances nécessaires, tant pour l'infrastructure que pour les constructions édifiées au dessus. Il sera chargé du paiement des primes. Chaque copropriétaire pourra se faire délivrer à ses frais, auprès de la compagnie d'Assurances, un exemplaire des polices.

#### 6° - Répartition des primes

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances seront acquittés par le Syndic comme charges communes générales ou spéciales et incomberont aux copropriétaires dans la fraction de copropriété indivise des éléments assurés.

C'est également dans cette proportion que sera supportée toute condamnation à des dommages intérêts par suite de défaut ou d'insuffisance d'assurance.

Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par le fait d'un ou plusieurs co-propriétaire sera mise par le SYndic à la charge du ou desdits copropriétaires.

#### 7° - Assurance particulière

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient dès lors à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'Assemblée Générale n'aurait pas décidé de se garantir.

De même encore, les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront

seuls les frais et primes; par contre, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieurs, le recours des locataires, les risques de voisins vis-à-vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers (sauf ce qui est dit au 3° ci-dessus Dégats des Eaux), la privation de jouissance, la perte de loyer n'étant pas comprise dans les assurances ci-dessus, devront faire l'objet d'une assurance personnelle de la part de chaque propriétaire.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs et recours des voisins à une Compagnie agréée, conformément aux dispositions du décret-loi du 14 Juin 1938 et celle du paiement régulier des primes.

#### ARTICLE 22 - INDEMNITES

En cas de sinistres survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurances contre l'incendie seront encaissées par le Syndic assisté d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les parties privées d'immeuble auront été sinistrées.

Le Syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en Banque des indemnités reçues des Compagnies d'Assurances, en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale, cette dernière décidera de l'affectation de l'excédent.

#### ARTICLE 23 - RECONSTRUCTION

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, lesquels sont ainsi conçus :

- Article 38 - En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces co-propriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié de ce bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

- Article 39 - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (voir article 53 du présent règlement)

- Article 40 - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

- Article 41 - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

## CHAPITRE CINQUIEME

### MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUE - MODIFICATION DE LOTS

#### ARTICLE 24 - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - Tout copropriétaire pourra aliéner à titre gratuit ou à titre onéreux son lot, à condition que :

a) l'aliénation porte sur la totalité des locaux divis formant un lot, les appartements ou locaux ne pouvant, en aucun cas, être fractionnés et constituer d'autres lots que ceux prévus, à moins d'une autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

b) l'aliénation porte également sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot, conformément à l'article 8 ci-dessus sur les choses communes, la vente droits indivis étant obligatoirement liées à celle des droits divis.

c) l'aliénation par un copropriétaire d'un lot cave ne pourra être faite qu'au profit d'un autre copropriétaire.

II - Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou 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.

le Règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils ne sont pas publiés au fichier immobilier s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

III - Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 25 ci-après, le Syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés au précédent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique, 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 exécutés.

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

#### ARTICLE 25 - MUTATION A TITRE ONEREUX

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur un certificat du SYndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, faute de quoi l'acquéreur devra donner avis de la mutation au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception.

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 extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes liquidées et exigibles dues à la date de la mutation 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 parties du prix, ne sera opposable au SYNDIC ayant fait opposition dans ledit délai, sous réserve des dispositions de l'article 57 du décret 67.223 du 17 Mars 1967.

#### ARTICLE 26 - MUTATION A TITRE GRATUIT

En cas de donation, legs ou succession ou de toute mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due et non versée par son auteur, il fera son affaire personnelle, sans recours contre la co-propriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficiera du solde créancier éventuel du compte de charge, mais il lui appartiendra de régler avec son auteur ou éventuellement avec sa succession la répartition de tout solde débiteur ou créancier.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au Syndic par l'ancien copropriétaire ou l'un de ses ayants-droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de propriété et jusqu'à ce qu'elle ait été effectuée, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

#### ARTICLE 27 - EMPRUNTS

Qu'il s'agisse de mutation à titre onéreux ou gratuit ou de succession, dans le cas où la collectivité des copropriétaires aurait pour les besoins de l'entretien, des réparations et de la conservation des choses communes, contracté un emprunt quelconque non amorti au jour de l'aliénation d'un local, le nouveau titulaire des droits devra obligatoirement prendre à sa charge personnellement (en sus ou en diminution de son prix selon qu'il sera librement convenu) la quote-part restant à payer et incombant dans la dette à son auteur ou à sa succession et s'obliger au paiement de cette quote-part en principal, intérêt et frais, à défaut il n'en sera pas moins, à l'égard de la collectivité des copropriétaires; tenu directement au paiement et solidairement avec lui ou sa succession.

#### ARTICLE 28 - AVIS DU SYNDIC

Tout transfert de propriété d'un lot (ou d'une fraction de lot) toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation et 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'avocat 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 23 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965.

#### ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire sera tenu de faire une élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble. Faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

#### ARTICLE 30 - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement, (et plus particulièrement des articles 22 et 23), il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté, dans les conditions prévues à l'article 22 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions de l'article 23.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

#### ARTICLE 31 - SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS

A la condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et en vue de la vente, tout propriétaire pourra diviser un lot lui appartenant en deux ou plusieurs lots ou bien réunir en un seul lot deux ou plusieurs lots lui appartenant.

La réunion ne pourra avoir lieu que si les lots à réunir sont situés au même niveau et contigus et elle devra être autorisée en cours de construction par l'architecte et, lorsque l'immeuble sera achevé, par le Syndic après accord de l'architecte.

La division sera soumise aux mêmes autorisations.

A chaque fraction de lot subdivisé sera affectée par le propriétaire une quote-part des parties communes générales de ce lot de telle sorte que le total des quotes-parts de toutes les fractions soit égal à celle qui était affectée au lot subdivisé.

La répartition des charges du lot subdivisé entre les lots en provenant devra être effectuée au prorata des surfaces des lots nouvellement créés.

La quote-part dans les parties communes générales et les différentes charges des lots réunis devra être égale au total des quotes-parts de chaque lot objet de la réunion.

Les actes constatant la réunion ou la division devront être établis en la forme authentique et publiés au bureau des hypothèques compétent, le tout aux frais du propriétaire qui opérera la division ou la réunion.

Une expédition desdits actes devra être remise gratuitement au Syndic de l'ensemble immobilier.

### CHAPITRE SIXIEME

#### ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

##### SECTION I - SYNDICAT

ARTICLE 32 - CONSTITUTION - OBJET - QUALITES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile. Il est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67.223 du 17 Mars 1967.

Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Ce syndicat s'imposera de même aux ayants-droit des copropriétaires fussent-ils mineurs ou incapables.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, et d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

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.

ARTICLE 33 - DENOMINATION - SIEGE - FONCTIONNEMENT

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble " LE SQUARE SAINT ELOI"

Son siège est établi dans l'immeuble, Il pourra être transféré dans tout autre endroit de la ville de MARSEILLE, ou du Département des Bouches du Rhône par simple décision du Syndic.

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.

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 34 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale des copropriétaires représente l'ensemble de ceux-ci; ses décisions sont obligatoires pour tous et s'imposent aux absents, dissidents ou incapables, sous réserve du recours prévu à l'article 53 ci-après.

L'Assemblée se compose de tous les copropriétaires à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédés par la même personne.

Les copropriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégation de vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En cas d'indivision d'un lot, comme en cas d'usufruit, les intéressés devront être représentés par un mandataire commun, choisi parmi l'un d'entre eux, à défaut d'accord, il sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête du plus diligent.

ARTICLE 35 - CONVOCATIONS ET ORDRE DU JOUR

a) convocation

I - Il est tenu, au moins une fois chaque année, une Assemblée Générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéa 2 et 3), 47 et 50 du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967, l'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

II - La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au Syndic par le Conseil Syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande, qui est notifiée au Syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical, après mise en demeure au Syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967.

Lorsque l'Assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au Syndic.

III - la convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée. La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion.

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

IV - Dans le cas prévu par l'article 38 II (dernier alinéa) lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie audit article 38 II, une nouvelle Assemblée Générale doit être réunie pour statuer, dans les conditions de majorité prévues par l'article 38 I, et l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

#### b) Ordre du jour

I - l'ordre du jour est arrêté par le Syndic ou par la personne qui convoque l'Assemblée.

II - Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

III - 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 modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles II (alinéa 1er et 2) 25f, 26b, 27, 26 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 25d et 26a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967.

5° - le projet de résolution lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2) 25 a et b, 30 (alinéa 1er et 2) 35 et 37 (alinéa 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.

#### ARTICLE 36 - TENUE DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale est réunie, dans l'immeuble ou un autre lieu indiqué sur la convocation, cet autre lieu devra être situé dans la commune de la situation de l'immeuble.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret n°67.223 du 17 Mars 1967, son Président, son bureau, composé de deux scrutateurs.

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 quote-parts de copropriété (article 12) tant en leur nom que comme mandataire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance.

L'Assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'article 35b.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom, et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les memes du bureau, s'il en a été constitué un.

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 de 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.

#### ARTICLE 37 - ATTRIBUTION DES VOIX

Dans les Assemblées Générale, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-part des parties communes, telles qu'elles sont prévues à l'article 12.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 38 - ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE MAJORITE DE  
L'ASSEMBLEE GENERALE

Les majorités de voix exigées par les votes des décisions de l'Assemblée Générale et le nombre de voix prévu à l'article 35 A II du présent règlement sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 37 ci-dessus.

I - les décisions seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont notamment prises à cette majorité, les décisions relatives à :

- a) l'administration du sol et des choses communes
- b) la gestion des services communs
- c) l'examen des comptes de gestion du Syndic

Toute convention entre le SYndicat et le SYndic, ses préposés, ses 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 dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

II - seront adoptés à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) toute délégation de pouvoir pour prendre l'une des décisions visées au paragraphe précédent donnée par l'Assemblée Générale au Syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé .  
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.
- 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 sous réserve des dispositions du paragraphe III c) ci-dessous du présent règlement.
- c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telle que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

A défaut de décision prise dans les conditions

de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle assemblée Générale statuera dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

III - Seront prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de dispositions autres que ceux visés au paragraphe II d) ci-dessus
- b) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés au paragraphe II e) ci-dessus.
- c) la création d'ouvertures nouvelles dans les murs de façade ou les modifications des ouvertures actuelles des mêmes murs.

Les décisions prises par l'Assemblée Générale dans les conditions précisées aux paragraphes I, II, et III ci-dessus seront opposables à la totalité des copropriétaires, même absents à l'Assemblée Générale.

### SECTION III - SYNDIC

#### ARTICLE 39 - NOMINATION

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires dans les conditions fixées par l'article 25, paragraphe c, de la loi du 10 Juillet 1965. Les fonctions du Syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

D'ores et déjà COGEDIM, gérant de la S.C.I. JACQUES HERBERT SAINT ELOI assumera les fonctions de Syndic statutaire jusqu'à la convocation de l'Assemblée Générale constitutive qui nommera le Syndic de l'immeuble.

#### ARTICLE 40 - REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Les conditions de la rémunération du Syndic, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'Assemblée Générale, à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

La durée des fonctions du Syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code civil, elle 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.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

#### ARTICLE 41 - DEMISSION

Si le syndic à l'intention de se démettre de ses fonctions il devra en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée adressée au Conseil Syndical.

#### ARTICLE 42 - VACANCE DE L'EMPLOI

I - A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le Président du Tribunal

de Grande Instance désigne le SYNDIC par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

La même ordonnance fixe la mission du syndic, et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci; la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'Ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le Syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par le présent règlement. Il doit notamment convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un Syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du Syndic désigné par le Président du Tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

II - Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent paragraphe, où le Syndicat est dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 35 a III ci-dessus, de convoquer l'Assemblée en vue de la désignation d'un syndic. Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le SYNDIC désigné par l'Assemblée Générale.

#### ARTICLE 43 - FONCTIONS DU SYNDIC

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, et en cas d'urgence de faire procéder, sur 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 notamment :
  - 1°) Le Syndic assure le maintien du bon état d'entretien des diverses choses communes générales.
  - 2°) Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque, un compte chèque postaux ou un livret de caisse portant intérêts au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre, signer et acquitter des chèques.
  - 3°) Il signe la correspondance, fait les commandes, rédige les procès-verbaux des Assemblées, certifie conformes les extraits desdits procès-verbaux.
  - 4°) Il tient la comptabilité qui devra être de nature 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.  
Il reçoit et verse les fonds, donne quittance et décharge.
  - 5°) Il fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter le fonds de roulement, dans le cadre de l'article 18-1° du présent règlement, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.
  - 6°) Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs.
  - 7°) Le Syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir à en référer aux propriétaires, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales.

l'Assemblée Générale pourra chaque année, soit d'une manière générale, soit pour certaines choses particulières, préciser le chiffre à concurrence duquel les réparations seront considérées comme de menu entretien et fixer un plafond que le Syndic ne pourra dépasser sans son autorisation.

Le syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation, faire exécuter tous travaux nécessaires sur une mise en demeure de l'Administration en exécution de tous règlements de ville ou de police.

Cependant, 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 18 ci-dessus 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.

- 8°) Le syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.
- 9°) Le Syndic a tous les pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes générales et spéciales, le recouvrement des sommes dues.
- 10°) Le Syndic représente le Syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires.
- 11°) Le Syndic convoque les Assemblées Générales et rend compte de sa Gestion à chaque Assemblée annuelle.
- 12°) Le Syndic engage et congédie le personnel du SYndicat et fixe les conditions de son travail selon les usages locaux et les textes en vigueur. Cependant, l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.
- 13°) Le Syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous titulaires des droits visés à l'article 28 ci-dessus; il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.
- 14°) Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 2 et 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble ou 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 44 - SUBSTITUTION

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer; A l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

#### ARTICLE 45 - EMPECHEMENT ET CARENCE

Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du Syndic visés à l'article 18 (alinéa 3) de la loi du 10



Juillet 1965, le SYndic en fonction peut être assigné, par tout intéressé, devant le Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets; la mission ainsi conférée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 Juillet 1965 et par le décret n° 67.223 du 17 Mars 1967.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement communal la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au Syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

#### SECTION IV - CONSEIL SYNDICAL

##### ARTICLE 46 - CONSTITUTION

En vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion et de faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, il est constitué un Conseil Syndical de trois membres au moins et cinq au plus.

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

##### ARTICLE 47 - NOMINATION - REVOCATION

Les membres du Conseil SYndical sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les membres de ce Conseil sont désignés par l'Assemblée Générale, à la majorité prévue par l'article 38-II du présent règlement, ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 48 du décret n°67.223 du 17 Mars 1967. La durée de leur mandat ne peut excéder un an et est renouvelable.

Ils peuvent être révoqués à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale prise à la même majorité.

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

##### ARTICLE 48 - DELIBERATION - REMUNERATION

Le président du Conseil Syndical est élu par ce dernier. Il peut se réunir en outre, 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 avec accusé de réception, elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du Conseil SYndical sont prises à la simple majorité des membres présents ou représentés.

Les fonctions de Président ou de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

#### ARTICLE 49 - ATTRIBUTIONS

Le Conseil Syndical est un organisme purement consultatif. Il a pour mission de tenir les copropriétaires au courant des questions intéressant l'administration de l'immeuble et de transmettre au Syndic les desiderata des copropriétaires.

Outre les dispositions de l'article 43-7°, dernier alinéa, du présent règlement, le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté et dont il se saisit lui-même.

Il 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 dans les conditions prévues à l'article 38-II a du présent règlement.

Un ou plusieurs membres de ce conseil, 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.

Il a le droit de convoquer l'Assemblée Générale par application de l'article 35 a II du présent règlement.

#### CHAPITRE SEPTIEME

##### DECISIONS EXTRAORDINAIRES

#### ARTICLE 50 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent sont adoptés par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

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.

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

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition 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.

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, 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.

Les décisions concernant des 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.

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.

#### ARTICLE 53 - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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, lesquels sont ainsi conçus :

" Article 30 - L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (I) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

(I) Voir l'article 38. III du présent règlement.

" Elle fixe alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 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.

" Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

" Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b (2) tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter aux conditions fixées par le Tribunal tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalués à la date où cette faculté est exercée.

(2) Voir l'article 38. II du présent règlement.

" Article 31 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, de travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

" Article 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'Assemblée générale au paiement des travaux à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés.

" Article 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuité égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

" Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent 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.

" Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

" Article 34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant, qui a, dans le délai prévu à l'article 42 - alinéa 2 (1) saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

(1) Deux mois à compter de la notification de la décision qui lui est faite par le Syndic.

" Article 35 - 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 un bâtiment existant, exige, outre la majorité prévue à l'article 26 (2), l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

(2) Voir l'article 38 . III du présent règlement.

" Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

" Article 36 - Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

" Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

" Article 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 (I) autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

(I) Voir l'article 9 du présent règlement.

" Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

" Avant l'expiration de ce délai, le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25 (2) s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre-partie à sa charge.

(2) Voir l'article 38 II du présent règlement.

" Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charge des copropriétaires.

#### CHAPITRE HUITIEME

#### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE 54 - LITIGES

I - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais les plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965, entre des 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 devront, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur sera 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 par la loi, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire dans le délai ci-dessus prévu, 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 52.

II - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 Juillet 1965, le décret 67-223 du 17 Mars 1967 et le présent règlement, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues audit décret, ainsi que celles de l'avis mentionné à l'article 59 du décret 67-223 susvisé peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

III - Les notifications et mises en demeure prévues par le paragraphe II précédent sont valablement faites au siège du dernier domicile notifié au Syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le Syndicat, sont valablement faites au siège du Syndicat ou au domicile du Syndic.

IV - Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et du présent règlement sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation des immeubles.

ARTICLE 55 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, conformément à la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1956, 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.

ARTICLE 56 - FRAIS

Les frais du présent règlement seront supportés par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JACQUES HEBERT SAINT ELOI, ainsi que Monsieur COUDERT *ès-qualités* l'y oblige, mais les acquéreurs des lots devront lui en rembourser le montant et payer, en outre, le coût d'une copie de ce règlement qui leur sera délivrée par le Notaire soussigné.

Les frais auxquels le présent règlement a donné ouverture s'appliquent à concurrence de 0 Frs, 16272 à chaque cent millièmes de copropriété du sol.

Le coût de la copie à remettre aux propriétaires s'élève à QUATRE VINGT ONZE Francs.

ARTICLE 57 -ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit pour chacun des copropriétaires dans les locaux lui appartenant dans l'ensemble immobilier objet des présentes, à défaut de notification faite par lui au Syndic d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE.

DONT ACTE rédigé sur soixante dix pages

Fait et passé à SEYNE LES ALPES

En l'étude du Notaire soussigné

Et, après lecture faite, les comparants, Monsieur COUDERT, *ès-qualités*, ont signé avec le Notaire, et approuvé, un renvoi, dix sept lignes, quatre vingt trois nombres et trente et un mots rayés comme nuls.

Suivent les signatures :

R. FORNIER de SAVIGNAC

G. FORNIER de SAVIGNAC

COUDERT.

et Me AMALBERT (ce dernier Notaire)

Le texte du règlement de copropriété de l'immeuble **résidence st.Eloi** comprend 70 pages.....le Conseil Syndical a décidé d'extraire l'essentiel traitant du bon usage de ce bien communautaire, afin, que copropriétaires et locataires ne soient pas sensés l'ignorer.

Dans le but d'éviter toutes mauvaises interprétations, nous en abordons en préliminaire certains aspects insuffisamment développés.

#### ARTICLE 13-

##### Usage des parties communes (chapitre 3)

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans les immeubles devront prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter de salir ou détériorer les revêtements muraux et plafonds des parties communes, ainsi qu'à l'intérieur des ascenseurs (aux copropriétaires ou locataires de veiller à cette communication).

#### ARTICLE 14

##### Usage des parties privatives.

##### Utilisation des fenêtres et balcons

- 1/Le remplacement de vitrages, huisseries devront garder l'aspect extérieur à l'identique (notamment la couleur alu des huisseries). *demande écrite au Syndic*
- 2/La pose d'appareils de climatisation non autorisée sur les appuis de fenêtres et portes fenêtres. Les appareils seront posés sur la partie basse des balcons non visible de l'extérieur.
- 3/ idem. pour les antennes, paraboles et autres matériels.
- 4/Le remplacement de vitres verticales balcons à l'identique de qualité et d'aspect. Toute implantation nouvelle devra faire l'objet d'une demande écrite auprès du Syndic.
- 5/ idem. pour implantation d'appareils d'éclairage ext. balcons.
- 6/ dispositifs de cuisson et barbecue interdits.
- 7/ la rubrique étendage de linge aux fenêtres est incomplète, car, tous les appartements disposant d'au moins un balcon sont autorisés à l'étendage du linge à condition de ne pas dépasser la hauteur du garde fou, c'est à dire utiliser des séchoirs de hauteur approprié, et, non étendre sur des cordes à demeure fixées en hauteur.
- 8/ tout copropriétaire bailleur ou ayant confié la gestion de son bien immobilier à une agence, est dans l'obligation de s'assurer qu'un exemplaire du présent règlement sera remis au locataire (documents à se procurer chez le concierge).

# LE JOUARE JAINT ELOI

----- ooOoo -----  
DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 13 - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°) Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2°) Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou

*En comblement  
des parties  
communes*





Encombrement  
des parties  
communes.

mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes de la copropriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage, tel que brossage et battage de tapis, literies, meubles, cirage de chaussures etc...

3°) Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront faire usage de l'ascenseur.

4°) Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndic des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements.

5°) Aucun recours ne pourra être intenté contre le Syndicat des copropriétaires, en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

6°) Le stationnement des voitures est interdit dans les allées de circulation qui devront toujours rester libres pour permettre la circulation des autres véhicules et en particulier de ceux des services de sécurité.

7°) Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures de l'immeuble, à l'exception des antennes collectives prévues pour les immeubles.

8°) D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

#### ARTICLE 14 - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

##### I - Dispositions générales

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments.

L'ensemble immobilier ne pourra être occupé que bourgeoisement par des personnes de bonnes vie et moeurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourront être exercés dans les locaux d'habitation de l'immeuble, sauf dérogation accordée par l'Assemblée Générale sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est toléré, à condition que celui-ci ne nécessite pas le service de plus de sept associés, collaborateurs ou employés, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.



Aucun local ne pourra être occupé par une personne y exerçant une profession de musicien ou de chanteur, ou qui y ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'Architecte, les frais étant à la charge du copropriétaire susceptible d'incommoder autrui.

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service.

#### Animaux

Tous les animaux bruyants, malfaisants, ou malpropres sont interdits dans l'immeuble; les chats et les chiens sont tolérés mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

#### Façades

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute publicité sous forme d'enseignes ou autrement est interdite sur l'immeuble. Toutefois, le propriétaire d'un local à vendre ou à louer pourra apposer sur les balcons ou fenêtres de ce local, une affiche ou un panneau tendant à le faire savoir. Dans le cas où il s'agirait de locaux ne donnant pas sur la rue, un panneau pourra être apposé au droit de l'entrée de la rampe d'accès aux garages.

#### Stores

Des stores extérieurs pourront être posés au fenêtrage, mais ils devront tous être de la même couleur et d'un modèle identique, fixé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

#### Utilisation des fenêtres ou balcons

Il ne pourra jamais être étendu de linge aux balcons et fenêtres, ceux-ci devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure.

Les balcons ne devront, en aucun cas, recevoir d'aménagements susceptibles d'affecter l'harmonie de l'immeuble ou de nuire aux habitants ou voisins et de contrevenir aux règlements d'urbanisme.

#### Plaques d'identité

Les copropriétaires ou ayants-droit de ces derniers, pourront apposer sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc... devront être agréés par le Syndic.

#### Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son:

Les appareils récepteurs ou reproducteur de son devront être utilisés avec modération, de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

## II - Travaux et Modifications

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux de réparation ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou de faire ces réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

(Accès aux vannes des colonnes montantes "chauffage")



Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations à leur propriété, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant ces travaux, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront également supporter, sans indemnité, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade, ou à la toiture, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement etc....

Si un copropriétaire a acquis deux ou plusieurs lots attenants, il aura la faculté de faire procéder aux travaux nécessaires à la création d'une communication entre ses lots pour autant qu'ils soient réalisables techniquement.

Si un copropriétaire est amené à diviser le lot lui appartenant en deux ou plusieurs lots, il pourra, dans la mesure où cela est réalisable techniquement, créer une ou des nouvelles portes palières, afin de desservir son ou ses nouveaux lots. Cette ou ces portes palières devront se faire sur le palier du lot initial ou sur tous autres paliers pourvu que ceux-ci soient contigus au lot nouvellement créé.

Tous les travaux mentionnés au présent paragraphe seront exécutés par le propriétaire, à ses frais, sous le contrôle de l'architecte et après avoir l'accord du Syndic. Si le copropriétaire intéressé venait à réunir de nouveau des différents lots ( ou à diviser de nouveau ses différents lots) les frais nécessités par la remise en état des lieux seraient à sa charge exclusive.

Dans tous les cas, les travaux modificatifs mentionnés ci-dessus seront possible, sauf si ces travaux :

- a) sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice
- b) apportent une modification aux cloisons mitoyennes de deux appartements, ou locaux appartenant à des propriétaires différents, aux cloisons sur les couloirs et et escaliers ou aux portes palières sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus et plus haut à l'article 8 C.
- c) intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades et façades et, en général, toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et qui contribuent à l'harmonie extérieure de l'ensemble, alors même qu'elles dépendraient des appartements et locaux divis et ne feraient pas partie des choses communes.
- d) apportent une modification aux installations de chauffage.

Les travaux visés aux alinéa a) b) c) et d) ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale dans les termes de l'article 38 - II b ci-après.

Les choses classées dans les parties privatives, mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, stores, barres d'appui, balustrades, volets, balcons et autres) sont entretenues, réparées et modifiées exclusivement par la communauté des copropriétaires de l'immeuble.

### III - Locations

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.



Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, de quelque catégorie qu'elles soient, le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pourra être disjoint.

La location par un copropriétaire d'une cave ne pourra être faite qu'au profit d'un locataire de l'immeuble ou d'un copropriétaire.

Assurances.

Un exemplaire des baux consentis, ainsi qu'une attestation justifiant que le locataire est assuré à titre personnel, conformément au 6ème alinéa du 7° de l'article 21 devront être adressés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au Syndic par le copropriétaire bailleur, dans un délai de quinze jours à compter de la réalisation de l'acte.

En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilités, telles qu'elles sont définies aux présentes; de plus, ils seront responsables de leur locataire comme de leur propre fait et ce, solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

#### ARTICLE 15 - USAGE DES GARAGES - PARKINGS ET CAVES

En outre, des droits et obligations prévus au présent chapitre, les copropriétaires de garages sont soumis aux dispositions ci-après :

1 - Les garages, parkings et caves ne pourront servir qu'au remisage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par la Compagnie d'Assurances de la copropriété sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

2 - l'emploi des trompes et avertisseurs sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

3 - Il est interdit de déposer du mobilier ou autres dépôts divers dans les parkings.

#### ARTICLE 16 - SERVICES DES IMMEUBLES - CONCIERGE

Sous réserve des dispositions de l'article 3I, alinéa 2, du décret n° 67.233 du 17 Mars 1967 (le cas échéant), la nomination, le congédiement et le remplacement du concierge, ainsi que son salaire et les avantages en nature dont il bénéficie en conformité des lois et règlement en vigueur, seront décidés par le Syndic.

Le concierge ne pourra sous-louer, aucune partie des locaux mis à sa disposition. Il lui est défendu de mettre des annonces les portes et fenêtres de son logement et d'y apposer des lettres.

Le service et les attributions du concierge seront fixés par le syndic et d'après les conventions réglant la corporation des concierges.

Le concierge devra prévenir le Syndic, sans aucun retard, de tout accident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes dégradations dont il aurait connaissance, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une manière générale, il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le Syndic, dans l'intérêt du bon entretien de l'immeuble.

Le syndic ne pourra encourir aucune responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clés de son appartement au gardien, qui, dès lors serait considéré comme son mandataire;





Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

A - PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1°) Sol

l'intégralité du sol de la propriété tant dans ses parties bâties que non bâties.

2°) Infrastructure

Les fondations, soutènement, le gros oeuvre des constructions compris dans la partie de l'ensemble immobilier dite "infrastructure", telle que définie à l'article 6 ci-dessus.  
la dalle de couverture de l'infrastructure.

Les locaux, ouvrages et équipements ci-après désignés et situés dans cette infrastructure :

Les locaux contenant les installations de chauffage, les postes d'électricité, les installations des P.T.T.

La rampe et les escaliers permettant d'accéder au sous-sol.

Les branchements d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout, les compteurs généraux et toutes autres canalisations situées dans la partie infrastructure.

3°) Espaces verts et aménagements extérieurs

Les aires de circulation, dispositifs d'éclairage, espaces libres, plantations aménagés sur la dalle de couverture de l'infrastructure, et autres aménagements des différents jardins, tant sur la couverture du bâtiment "F" qu'en bordure des trottoirs des Rue Jacques Hébert et Saint-Eloi.

l'accès à l'entrée principale de l'ensemble immobilier et les installations de cette entrée.

4°) Clôtures

Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins.

5°) Canalisations souterraines et lignes aériennes

Toutes les canalisations souterraines et lignes aériennes se trouvant hors des corps de bâtiment, pour l'arrivée de l'eau, du gaz, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales et usées.

6°) Matériel

Le matériel commun servant à l'entretien des parties communes.

7°) Conciergerie

Les locaux à l'usage du concierge (appartement, cave et parking)

8°) Installations d'éclairage

Les installations d'éclairage des parties communes générales.



Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires considérés comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.

B - PARTIES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

a) Parties communes spéciales dans l'infrastructure

1) Sont parties communes spéciales à l'ensemble des lots "garages" situés au sous-sol de l'infrastructure les équipements de ventilation et les installations électriques utilisées par ces garages

2) Sont parties communes spéciales aux copropriétaires des lots de chacun des corps de bâtiment A.B.C.D.E., les cuvettes et installations des ascenseurs se trouvant au sous-sol de l'infrastructure.

b) Parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment

A.B.C.D.E.

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même corps de bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque corps de bâtiment

- le gros oeuvre des constructions édifiées à partir de la dalle de couverture de l'infrastructure, en ce compris le couverture desdites constructions, ainsi que les terrasses accessibles ou non accessibles.

- le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols;

- les conduits de fumée (coffres et gaines) les tuyaux de ventilation des salles de bains et d'aération des W.C.;

- les souches et têtes de cheminées.

*Balcons* } ossature des balcons, mais non compris les garde-corps, les volets qui sont propriété privative,

- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers;

- les ascenseurs et toutes les canalisations en dépendant, portes, guides, machineries et cages.

- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées;

- les conduits du tout-à-l'égout, les drains et branchements d'égout; les conduites des vide-ordures, leur fermeture et les vidoirs.

- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

- les antennes collectives de radio et de télévision et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

- Tous les appareils au service du corps de bâtiment

- Tous les accessoires des parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes



palières qui sont parties privatives)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

c) Indivisibilité des parties communes

Les parties communes générales à l'ensemble immobilier et les parties communes spéciales à certains copropriétaires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont attachées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

C - PARTIES COMMUNES SPECIALES A DEUX OU PLUSIEURS LOTS DE

Lorsqu'un copropriétaire s'est rendu acquéreur de deux ou plusieurs lots attenants, il peut, dans la mesure où cela est réalisable techniquement, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble et avec l'autorisation du SYndic, faire installer à ses frais une porte palière commune à l'ensemble des lots dont il est propriétaire.

Ces transformations devront être conformes aux règlements des compagnies concessionnaires et n'entraver en rien l'intervention éventuelle des services de sécurité et de secours, non plus que le bon fonctionnement de tous dispositifs communs tels que ventilation, etc...

En particulier, il devra laisser un libre accès aux gaines des différentes canalisations pour procéder aux relevés des compteurs et aux entretiens nécessaires.

Dans le cas cité ci-dessus, le palier délimité par la nouvelle porte ainsi que tous ses accessoires seront considérés comme parties communes spéciales aux deux ou plusieurs lots acquis par le copropriétaire et leur entretien, ainsi que celui des choses qui s'y trouvent, seront à sa charge. Le tout sans modifications des charges communes générales ou spéciales.

Si le copropriétaire venait à aliéner l'un des lots, le palier redeviendrait partie commune générale et les frais nécessités par la remise en état des lieux seraient à sa charge exclusive, à moins que les copropriétaires intéressés conviennent de ne pas procéder à cette remise en état.

ARTICLE 9 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours ou jardins constituant des parties communes.
- le droit d'affouiller de tels cours ou jardins.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 10 - INDIVISION FORCEE

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires de quelque catégorie qu'ils soient sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

ARTICLE 11 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Ces parties comprennent pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent :



1° - Les revêtements de sol, planchers, moquettes et carrelages, les plafonds et le revêtement des balcons, loggias et terrasses au dessus de la couche d'étanchéité (dalles, carrelages ou jardins).

2° - La porte palière, les fenêtres, tant sur rue que sur jardin, les volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barres d'appui des balcons et tous accessoires de ces choses.

3° - Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit après la présente nomenclature).

4° - les tuyaux, canalisations ou lignes sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillage robinetteries et accessoires qui en dépendent; les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.

5° - les parties des installations de télévision se trouvant à l'intérieur des appartements.

6° - Les installations sanitaires des salles d'eau, W.C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

7° - la serrurerie, la robinetterie etc..

8° - tout ce qui concerne la décoration, glaces, peintures, boiseries, etc..., ainsi que la vitrerie.

9° - les radiateurs, les canalisations intérieures du chauffage central.

10° - et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Particularités :

a) les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refend et gros porteurs.

b) les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors etc...) et les murs de refend et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

c) les panneaux ou cloisons formant sur les balcons ou loggias séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires de lots contigus, appartiennent en mitoyenneté à ces derniers. Ces panneaux définissent par ailleurs la limite du droit de propriété exercé au titre du présent article, paragraphe 2, sur les balustrades et barres d'appui des balcons, par les propriétaires de deux lots contigus.

ARTICLE 12 - TABLEAU DE DIVISION - COMPOSITION DES LOTS  
DROIT DES COPROPRIETAIRES SUR LES PARTIES COMMUNES GENERALE

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes générales ont été calculés en cent/millièmes et sont indiqués dans le tableau ci-après, colonne 3, qui fixe forfaitairement le nombre de cent/millièmes attribués à chaque lot.

N° des LOTS	NATURE - SITUATION - COMPOSITION	QUOTE-PART de copropriété du sol et des parties communes générales en 100.000 èmes
CORPS DE BATIMENT A		
1	<u>Situation</u> : rez de dalle, à droite en entrant dans l'immeuble A. <u>Nature</u> : appartement <u>composition</u> : 4 pièces, dégagement, cuisine, salle de bains, W.C., salle d'eau, hall, rangements, loggia au Sud et terrasse avec jardinière au nord.	1.299
à reporter.....		1.299

