

DOSSIER : CAP ARIANA
NATURE : REGLEMENT DE COPROPRIETE-ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION
DATE : 16 mars 2001
REFERENCE : LDB

L'AN DEUX MILLE UN
Le SEIZE MARS

Maître Patrick VILLEMEN notaire associé de la
Société Civile Professionnelle " Patrick VILLEMEN,
Jean-Luc NOUGUIER et Luc RIBAUD, notaires associés",
titulaire d'un office notarial à la résidence de
MONTPELLIER (Hérault) soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la
requête de :

La Société dénommée **CAP ARIANA**, Société Civile de
Construction Vente au capital de deux cents euros,
Dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault),
248, rue Michel Teule - ZAC d'Alco,
Immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 421 206 020, et
identifiée au Répertoire des Entreprises sous le numéro
SIREN 421 206 020.

Constituée suivant acte sous seings privés en
date à MONTPELLIER (Hérault) du 30 novembre 1998
régulièrement enregistré.

Représentée aux présentes par :

Monsieur **Stéphane THURMES**, chargé d'opérations,
domicilié à MONTPELLIER - (Hérault), ZAC d'Alco, 248 rue
Michel Teule, en vertu des pouvoirs qui lui ont été
conférés à l'effet des présentes, aux termes d'une
procuration sous signatures privées en date à
MONTPELLIER du 14 mars 2001 dont l'original est demeuré
annexé à un acte contenant dépôt de pièces reçu par
le Notaire soussigné, ce jour, par :

Monsieur Philippe TOURNIER, co-gérant, domicilié à MONTPELLIER, 248 Rue Michel Teule, ZAC D'Alco.

Monsieur Philippe TOURNIER ayant lui-même agi dans lesdits pouvoirs au nom et pour le compte et en sa qualité de co-gérant de :

La société dénommée "GROUPE ELLUL - BATIMENT ADMINISTRATION ET TECHNIQUES IMMOBILIERES REUNIES" par abréviation GROUPE ELLUL, société à responsabilité limitée au capital de six cent dix euros, dont le siège social est à MONTPELLIER, 248 Rue Michel Teule ZAC D'ALCO, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 469 800 932, gérant statutaire de ladite société,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 23 avril 1998 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée à un acte contenant dépôt de pièces reçu ce jour par le Notaire soussigné.

La société GROUPE ELLUL elle même prise en sa qualité de gérant de la Société CAP ARIANA, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 30 novembre 1998 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée à un acte contenant dépôt de pièces reçu ce jour par le Notaire soussigné,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de l'objet social que des statuts de ladite société.

LEQUEL, ès qualité, préalablement au REGLEMENT DE COPROPRIETE et à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

"RESIDENCE CAP ARIANA"

-oOo-

PARTIE PRELIMINAIRE

- I -

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967 des textes subséquents, et de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, aux fins de régir la copropriété de l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

- de déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés "parties communes".

- de fixer en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

- d'organiser l'administration de l'immeuble,

- de prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

- II -

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle il devront tous se conformer.

- III -

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1965 et au règlement de copropriété.

Le syndicat principal aura pour dénomination :

**Syndicat des Copropriétaires de la Résidence
CAP ARIANA.**

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée ne recevra application que pour autant que les lots compris dans cet immeuble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

- IV -

La société dénommée "CAP ARIANA" comparante aux présentes, conservera la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement complet des travaux des immeubles, avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

En outre, elle pourra, même après livraison desdits immeubles, effectuer tous les travaux qui pourraient être demandés par l'administration ou qui seraient utiles au bon fonctionnement ou au bon aspect de l'immeuble. Ni les copropriétaires ni le syndicat des copropriétaires ne pourront s'y opposer.

Tous pouvoirs lui sont donnés pour déposer, même après livraison, toute demande de dossier de permis de construire modificatif nécessaire à la délivrance du certificat de conformité.

- V -

Tant que la société dénommée "CAP ARIANA" restera propriétaire de lots dans le présent ensemble immobilier elle procédera librement à la division ou au regroupement des lots lui appartenant, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des autres copropriétaires, et elle apportera seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, aux plans et à l'état de répartition des charges générales et spéciales.

- VI -

La société dénommée "CAP ARIANA" pourra passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes des immeubles et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou aux demandes de l'administration.

-oOo-

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

-oOo-

1° DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier en cours de construction à édifier sur :

Une parcelle de terrain à bâtir sise sur la commune de LATTES (Hérault), ZAC de Port Ariane,

Figurant au cadastre de la manière suivante :
Section CY sous le numéro 209 pour une contenance de 21 ares 24 centiares
Section CY sous le numéro 251 pour une contenance de 1 are 76 centiares
Soit une contenance totale de 23 ares.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

ZAC DE PORT ARIANE

Il est ici précisé que ces parcelles dépendent de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ de PORT ARIANE autorisée par arrêté municipal en date du 13 Décembre 1990.

Le certificat de non-recours a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LATTES le 23 octobre 1991.

Le cahier des charges et prescriptions des ventes de terrains de ladite Z.A.C. est ci-après littéralement retranscrit.

2° DESCRIPTION

L'ensemble immobilier dont la construction est envisagée, se composera de :

- trois bâtiments collectifs attenants à usage d'habitation, savoir :
 - un bâtiment dénommé "A" élevé d'un rez-de-chaussée et trois étages sur sous-sol
 - un bâtiment dénommé "B" élevé d'un rez-de-chaussée et trois étages sur sous-sol
 - un bâtiment dénommé "C" élevé d'un rez-de-chaussée et deux étages sur sous-sol

Le sous-sol de l'ensemble immobilier est commun aux trois bâtiments.

Chaque rez-de-chaussée, premier étage et second étage de chaque bâtiment comprend deux appartements.

Le troisième étage des bâtiments "A" et "B" comprend un appartement.

- des emplacements de parkings extérieurs.
- quelques aménagements d'espaces verts communs et voies de circulation sur la partie non construite.

3 ° PRECISION PARTICULIERE

Il est ici précisé que le sous-sol de l'ensemble immobilier est réputé non-étanche et inondable, ainsi qu'il résulte d'un courrier du Cabinet ARCHI GROUPE MEDITERRANEE - AGM, architectes à MONTPELLIER, 15 rue du Général Campredon, en date à MONTPELLIER du 26 juin 2000, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

4 ° ORIGINE DE PROPRIETE

La société dénommée CAP ARIANA est propriétaire du terrain objet des présentes par suite de l'acquisition qu'elle en a fait, savoir :

Concernant la parcelle n° 209 :

pour l'avoir acquise de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PORT ARIANE PROMOTIONS D'AMENAGEMENT PARCS D'ATTRACTIONS ladite société connue sous le sigle "SEMPA 3", société anonyme d'économie mixte au capital de 1.500.000 francs dont le siège est à la Mairie de LATTES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 378 111 942, et identifiée au SIREN sous le numéro 378111942,

ladite société constituée aux termes de ses statuts sous seings privés en date à MONTPELLIER du 30 novembre 1998, dûment enregistrés,

Aux termes d'un acte reçu par Maître André SIMONNET, Notaire à MONTPELLIER, le 16 février 1999, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER les 9 mars et 7 mai 1999, volume 99P, numéro 3445 (attestation rectificative du 5 mai 1999 publiée le 7 mai 1999, vol. 99P, n° 6201).

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé partie comptant et quittancé dans l'acte, et partie à terme au plus tard le 31 mars 1999, sans intérêt jusqu'à cette date.

Ledit prix payé entièrement depuis, ainsi déclaré sans en justifier.

Aucune inscription n'a été prise en garantie du paiement du solde du prix.

Antérieurement,

Ladite parcelle appartenait à la société "SEMPA 3", sus-dénommée par suite de l'Ordonnance d'Expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en date du 8 juillet 1993 au profit de la Commune de LATTES, suivie d'une Ordonnance Rectificative rendue le 9 décembre 1993 par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en vue de déclarer que l'expropriation avait eu lieu au profit de la société "SEMPA 3" et non au profit de la Commune de LATTES.

L'Ordonnance d'Expropriation et l'Ordonnance Rectificative n° 24/93 ont été publiées sous le numéro 6078 au 1er Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER les 17 mars et 8 juin 1994, volume 1994P, numéro 3372.

Plus antérieurement,

Ladite parcelle anciennement cadastrée section CY numéro 80, appartenait à :

- Madame Diane Maximilienne DE FORTON, épouse de Monsieur Pierre D'ABOVILLE, demeurant à PARIS (16ème), 35bis rue de la Fontaine, née à TANANARIVE (Madagascar) le 25 janvier 1947,

- Monsieur Jean Régis Fernand DE FORTON, demeurant à PARIS (16ème), 12 Square Alboni, né à PARIS (8ème) le 9 janvier 1955,

- Madame Sylvette Henriette Marie Isabelle DE FORTON, épouse de Monsieur Louis DE REYDET DE VULPILLIERES, demeurant à PARIS (16ème), 40 rue Nicolo,

née à PARIS le 10 janvier 1915,
 Pour l'avoir recueillie aux termes d'une
 attestation de propriété publiée au 1er bureau des
 hypothèques de MONTPELLIER le 2 août 1982, volume 254,
 numéro 500.

Concernant la parcelle n° 251 :

pour l'avoir acquise de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE
 PORT ARIANE PROMOTIONS D'AMENAGEMENT PARCS D'ATTRACTIONS
 ladite société connue sous le sigle "SEMPA 3", société
 anonyme d'économie mixte au capital de 1.500.000 francs
 dont le siège est à la Mairie de LATTES, immatriculée au
 registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous
 le numéro 378 111 942, et identifiée au SIREN sous le
 numéro 378111942,

ladite société constituée aux termes de ses statuts
 sous seings privés en date à MONTPELLIER du 30 novembre
 1998, dûment enregistrés,

Aux termes d'un acte reçu par Maître André
 SIMONNET, Notaire à MONTPELLIER, les 9 et 10 décembre
 1999, dont une copie authentique a été publiée au 1er
 bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 1er février
 2000, volume 2000P, numéro 1363.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant
 un franc symbolique, payé comptant et quittancé dans
 l'acte.

Audit acte il a été rapporté au paragraphe
 "SERVITUDES" les indications suivantes :

"... à l'exception, savoir :

. Arrêté Préfectoral du 27 avril 1970 contenant
 servitude permanente de passage et d'occupation
 temporaire pour une durée de 2 ans au profit de D 469
 Commune de MAUGUIO."

Audit acte il est précisé que le bien vendu "est
 libre de toute inscription, transcription, publication
 ou mention pouvant porter atteinte aux droits de
 l'ACQUEREUR."

L'origine antérieure de cette parcelle figure en
 une note qui demeurera ci-annexée après mention.

5°- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE PORT ARIANE

Le bien ci-dessus désigné dépend de la ZONE
 D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE PORT ARIANE autorisée par
 arrêté municipal en date du 13 décembre 1990.

Le certificat de non-recours a été délivré par
 Monsieur le Maire de la Commune de LATTES le 23 octobre
 1991.

La totalité des pièces constitutives de la Z.A.C.
 de PORT ARIANE a été déposée au rang des minutes de
 Maître SIMONNET le 7 novembre 1991.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au
 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 29 novembre
 1991, volume 1991P, numéro 14203.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître André SIMONNET le 26 janvier 1999, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 23 février 1999, volume 1999P, numéro 2771, il a été déposé la totalité des pièces modificatives du plan d'aménagement de la zone et du programme des équipements publics.

Le cahier des charges et prescriptions des ventes de terrains de ladite Z.A.C. est ci-après littéralement retranscrit.

I - CAHIER DES CHARGES DES CESSIONS DE TERRAINS

Conformément à la loi et plus spécialement conformément aux dispositions de l'article 1.5., le cahier des charges des cessions de terrains et l'annexe technique sont ci-après rapportés *in extenso*.

COMMUNE DE LATTES

Z.A.C. de PORT ARIANE

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
OU DE LOCATION DES TERRAINS**

AMENAGEUR : SEMPA 3

Lots n° 01M et 02M

GROUPE ELLUL

**- S O M M A I R E -
=====**

PREAMBULE

ARTICLE 1 - Dispositions générales
ARTICLE 2 - Division des terrains

TITRE I

ARTICLE 3 - Objet de la cession
ARTICLE 4 - Participation aux équipements généraux
ARTICLE 5 - Délai d'exécution
ARTICLE 6 - Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 7 - Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 8 - Vente, location, morcellement des terrains
cédés ou loués
ARTICLE 9 - Nullité
ARTICLE 10 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

TITRE II

1) **OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**

CHAPITRE 1 - **TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A
LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES**

- ARTICLE 11 - Viabilité
- ARTICLE 12 - Voies, places et espaces libres
 - 12.1 - Utilisation
 - 12.2 - Entretien
 - 12.3 - Occupation des espaces publics

2) OBLIGATIONS RECIPROQUES DES PARTIES

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

- ARTICLE 13 - Respect des règles
- ARTICLE 14 - Bornage - Clôtures
- ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés ou loués
- ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de l'Aménageur

3) OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR OU DU CONSTRUCTEUR

- ARTICLE 17 - Branchements et canalisations
 - 17.1 - Electricité
 - 17.2 - Gaz
 - 17.3 - Réseau téléphonique
 - 17.4 - Réseaux particuliers
- ARTICLE 18 - Programme de construction
 - 18.1 - Impératifs de construction
 - 18.2 - Délais de réalisation des travaux
- ARTICLE 19 - Etablissement des projets
- ARTICLE 20 - Exécution des travaux par l'entrepreneur du Constructeur
- ARTICLE 21 - Libération des chantiers

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 22 - Entretien des espaces libres
- ARTICLE 23 - Espaces libres non clos - Servitudes
- ARTICLE 24 - Tenue générale
- ARTICLE 25 - Associations syndicales
- ARTICLE 26 - Assurances
- ARTICLE 27 - Modifications
- ARTICLE 28 - Litiges, subrogation

ANNEXES

- Fiche de lot
- Annexe technique
- Cahier des prescriptions architecturales

- PREAMBULE -

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Le présent cahier a pour objet de définir les conditions de cession ou de location des terrains faisant partie de la Zone d'Aménagement Concerté de PORT ARIANE, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 1990 sur la Commune de LATTES, et dont la réalisation est conduite par SEMPA 3 désigné ci-après comme "l'aménageur" ou "le concessionnaire".
Il s'applique à l'ensemble de la Z.A.C., et sera

complété au fur et à mesure de la réalisation de la ZAC par une deuxième partie appelée Cahier des Prescriptions Techniques particulières, ou encore, annexe technique également soumise à approbation.

1.2 - La création de la Z.A.C. a été autorisée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 1990.

Le Plan d'Aménagement de Zone et le programme des équipements publics ont fait l'objet de la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 1990, modifiée le 10 juillet 1997.

Le présent cahier est établi conformément aux prescriptions de l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme, au décret n° 77-757 du 7 juillet 1977, et aux clauses types des annexes n° 77-392 du 28 mars 1977, article L 21.3 portant codification des textes législatifs concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ses dispositions sont règlementaires et contractuelles.

1.3 - Le présent cahier des charges est divisé en trois parties :

- Le TITRE I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. Il précise notamment : le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges

Il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article 21.3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il est approuvé conformément aux dispositions règlementaires.

- Le TITRE II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Si des terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers, et la poursuite des travaux.

- Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des locations, à leurs héritiers ou ayant-droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

1.4 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement contractuelles entre le concession-

naire et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui, et ne pourront en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le TITRE I des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le TITRE III s'impose à tous les propriétaires, et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par vote de convention avec l'Aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'Aménageur déclarant à ce sujet en tant que de besoin stipuler au profit de chacun de ces assujettis

1.5 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cession ou de locations successives

1.6 - Par mesure de simplification, et pour la clarté du texte :

- D'une part on désignera sous le vocable "d'acquéreur" ou de "constructeur" tout assujetti au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur locataire, concessionnaire d'usage, etc ...

- D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc ..., et par "location" ou "bail", tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc ...

- Enfin, on désignera sous le vocable de "concessionnaire" ou "d'aménageur", la personne chargée de la réalisation de la Z.A.C.

CELA EXPOSE, l'Aménageur entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C. dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement, en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

- TITRE I -
=====

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un seul ou d'un groupe de bâtiments ou de la réalisation d'un équipement dont le programme sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.), à celles du TITRE II ci-après, et au Cahier des Charges Architecturales ci-annexé.

La surface de plancher développée hors oeuvre nette des locaux que le constructeur est autorisé à construire au titre de la législation sur le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est indiquée dans les Fiches de Lot et le plan de masse ci-annexés.

ARTICLE 4 - PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS GENERAUX

La participation de l'acquéreur ou du constructeur aux équipements généraux de la Z.A.C. sera incluse dans le prix de cession ou de location, lequel sera fixé suivant la réglementation en vigueur et suivant les conditions économiques du marché.

Les propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre de la Z.A.C. dont les biens n'ont pas été acquis ou expropriés par l'Aménageur, ainsi que les propriétaires d'immeubles limitrophes de ce périmètre, pourront demander à bénéficier des équipements généraux de la Z.A.C.

Il leur sera demandé en contre-partie une participation calculée en fonction du coût de ces équipements, tel qu'il résultera du bilan actualisé de la Z.A.C.

ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION

Le Constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le P.A.Z. sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et à communiquer à l'Aménageur son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Il pourra, le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'Aménageur, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

- Déposer sa demande de permis de construire de la totalité ou d'une première tranche des bâtiments en conformité avec le P.A.Z., dans un délai de trois mois à dater de l'acte de cession ou de location étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé) qui est prise en considération à ce titre. En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute autre tranche que la première, devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six (6) mois à compter de la délivrance du permis de construire.

- Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 (vingt-quatre) mois à compter de la délivrance du permis de construire.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'Aménageur.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. L'Aménageur pourra de même accorder des dérogations dans ces cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés par l'Etat ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la constructions (PAP - PLA).

Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme, et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées sans préjudice d'une éventuelle indexation sauf stipulations contraires indiquées dans le compromis de vente pour les logements du secteur aidé.

ARTICLE 7 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation de l'une des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, l'Aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1. Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 5, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des alinéas 1°, 2° et 3°, ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui de l'alinéa 4°.

Si, passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur aura le droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000e du prix de cession hors taxe par jour de retard, avec maximum de 10/100 (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le

retard aura atteint 10 %, l'Aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la vente

Conformément aux dispositions en vigueur la cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'Aménageur, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 5 ci-dessus, et ce, sans qu'il soit besoin de recourir à la Justice.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'Aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée infructueuse, et plus généralement, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le Constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'Aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu, 15 jours avant la date de la résolution.

Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus value ou la moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire l'expert de l'Aménageur étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'Aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'Aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résilia-

tion seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation, Décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

Toutefois, pour l'application du présent article l'obligation de construire sera considérée comme remplie le cas échéant, au jour du versement par le Crédit Foncier de France ou par le Comptoir des Entrepreneurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

ARTICLE 8 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur, qu'après réalisation du programme de construction prévu à l'acte de cession ou de location sous réserve d'avoir avisé au moins 4 mois à l'avance de ses intentions l'Aménageur, par lettre recommandée avec A.R.

L'Aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'Aménageur.

Le Constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du Constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie, tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier ou des contrats de bail à construction, à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'Aménageur et s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions du présent CCCT, notamment les délais.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 modifiée ni en cas de vente d'immeuble à construire. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc ... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause, en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE III du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21.03 du Code de l'Expropriation (décret n° 77-392 du 28.03.1977).

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'Aménageur ou à défaut par le Préfet ou le représentant de l'Etat dans le Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 10 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des constructions.

**- TITRE II -
=====**

**1) OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR
-----**

CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 11 - VIABILITE

L'Aménageur exécutera, conformément au PAZ, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au Domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur, sont définies dans l'annexe technique au CCCT.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'Aménageur s'engage :

- à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, une voirie provisoire dite "de chantier" suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue.

- à mettre à disposition, au moins en limite de l'opération, des possibilités d'alimentation en eau et en électricité pour la desserte des entreprises de construction.

ARTICLE 12 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

12.1 - Utilisation

Durant la phase des travaux, l'aménageur se réserve le droit de limiter, et même d'interdire au public, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des

voies internes à l'opération pour permettre leur réalisation, ceci en accord avec la Ville.

L'aménageur demandera aux collectivités publiques compétentes de procéder, au fur et à mesure de leur réalisation, aux formalités de classement de l'emprise des voies, plans et espaces libres aménagés par ses soins et figurant au P.A.Z. comme devant être incorporés au Domaine Public ou privé de l'Etat ou des Collectivités lesdites emprises étant remises gratuitement par l'Aménageur.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la Loi.

12.2 - Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc..., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférents.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette des édifices construits "hors eau" sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher développée HO nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone.

Les sommes dues à l'Aménageur seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'Article 20 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

12.3 - Occupation des espaces publics

Certains espaces publics pourront être destinés à l'occupation de commerces définis.

Cette occupation fera l'objet de conventions entre la Collectivité, l'Aménageur et l'acquéreur.

2) OBLIGATIONS RECIPROQUES DES PARTIES

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 13 - RESPECT DES REGLES

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PAZ dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, servitudes, plans etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

En aucun cas, la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PAZ ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Le constructeur s'engage à établir tous ses projets de construction, en étroite liaison avec l'Aménageur et les Hommes de l'Art qu'il aura désignés. En particulier, il s'interdit de déposer toute demande de permis de

construire, sans que le dossier ait été préalablement soumis à l'Aménageur au moins un mois avant la date prévue pour son dépôt en Mairie et sans l'avis favorable de l'Aménageur sur ledit dossier.

ARTICLE 14 - BORNAGE - CLOTURES

L'Aménageur procédera, s'il ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore vendus par l'Aménageur, ne peut, en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante, a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par l'Aménageur, et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe technique au CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'Aménageur, seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions du PAZ, dans les délais fixés à l'article 11 ci-dessus.

ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'Aménageur des travaux qui lui incombent dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou de location, le Constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'Aménageur une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'Aménageur.

3) OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR OU DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Commune ou aux Sociétés concessionnaires ou fermières, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les réseaux établis par l'Aménageur en limite du terrain dont il s'agit. Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

Le Constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités de branchements à l'égoût sus-

ceptibles de lui être réclamées par la Commune ou le service public concessionnaire.

17.1 - Electricité

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à la disposition des services distributeurs (EDF, GDF, PTT, exploitants du réseau de chaleur), les sols, terrains locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution, la pose des canalisations, l'implantation des postes de transformation, de détente, de répartition, de comptage, de sous-station etc ...

Le constructeur s'engage en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- Pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui des entreprises, aux canalisations et locaux en cause,
- Disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par l'aménageur, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit des services concessionnaires. En conséquence, ces organismes pourront s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise, l'allocation de dommages et intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la société construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus.

La convention particulière que la société aurait passée avec EDF s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

17.2 - Gaz

Obligation d'utilisation du gaz

3 usages individuels

- chauffage
- eau chaude sanitaire
- cuisine

ou 2 usages centralisés

- chauffage de base
- eau chaude sanitaire

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires, et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra à GDF pour accord le projet des installations qu'il se propose de réaliser

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition de GDF, sols, terrains, locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz la pose des canalisations l'implantation de postes de détente, de comptage, etc... Le constructeur s'engage en outre à consentir à GDF tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et locaux en cause, et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par la société, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, GDF pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de détente et de distribution serait nécessaire avant la cession des terrain ou de bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la Société construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans les clauses ci-dessus. La convention particulière que la société aurait passée avec GDF, s'imposerait alors au Constructeur en tant que de besoin.

17.3 - Réseau Téléphonique

Le Constructeur devra se conformer aux normes en vigueur, et respecter les conditions techniques d'exécution imposées par l'Administration des P.T.T. pour la desserte téléphonique de tous les bâtiments.

17.4 - Réseaux particuliers

Si l'aménageur réalise un réseau d'antenne communautaire dans un périmètre donné, le constructeur aura l'obligation de brancher les immeubles qu'il réalisera sur ledit réseau.

Les réseaux d'antenne communautaire seront remis dès que possible, et au plus tard, à la réception des derniers ouvrages d'aménagement à l'organisme chargé de sa gestion, ou pour les parties situées hors du Domaine Public à une association syndicale "ad hoc", dont l'ACQUEREUR fera partie de plein droit du fait de son acquisition ou location.

Le coût éventuel de raccordement à ce réseau sera à la charge de l'ACQUEREUR, qui supportera, en outre, une quote-part des dépenses d'entretien de maintenance et de renouvellement de réseau.

Il est, à ce sujet, précisé que la répartition des dépenses sera faite proportionnellement au nombre de logements et d'équipements construits.

ARTICLE 18 - PROGRAMME DE CONSTRUCTION

18.1 - Impératifs de construction

L'acquéreur réalisera, conformément aux prescriptions du P.A.Z., le programme de construction indiqué dans l'acte de cession ou de location. Toute modifica-

tion à ce programme, fera l'objet d'un accord préalable de l'Aménageur. L'étude et la réalisation de ce programme s'effectueront dans le cadre des prescriptions du Cahier des Prescriptions Techniques, Urbanistiques et Architecturales Particulières qui sera obligatoirement annexé au permis de construire.

18.2 - Délais de réalisation

Les plannings prévisionnels de construction des bâtiments et de leur mise à disposition aux occupants devront être soumis par le constructeur à l'approbation de l'Aménageur.

Le constructeur informera l'aménageur de toutes modifications de ces plannings, et se fera confirmer par écrit par l'Aménageur les dates de livraison des immeubles aux occupants. Cet accord vaudra attestation auprès des concessionnaires permettant l'ouverture des contrats d'abonnement en eau, gaz et électricité.

ARTICLE 19 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION

L'acquéreur devra communiquer à l'aménageur, à l'architecte urbaniste retenu et au chargé de la mission d'OCP, son plan masse avec l'implantation des bâtiments et leur accès, les façades, ainsi que ses avant-projets de VRD établis conformément au cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales particulières, afin que ceux-ci puissent s'assurer, s'ils le jugent utile, d'une part que les règlements et engagements ont été respectés, notamment en ce qui concerne la sécurité publique, d'autre part que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à la charge de l'Aménageur, et que leurs caractéristiques sont conformes aux objectifs urbanistiques et architecturaux qui président à la réalisation de la Z.A.C.

Les dispositions concernant les clôtures sur les espaces communs de desserte, notamment la forme et la nature de celles-ci, le mode d'incorporation des compteurs, la localisation des accès, ainsi que certains ouvrages particuliers qui pourront être demandés par l'Aménageur concernant des points significatifs (placettes, perspectives, espaces libres publics, quais et trottoirs ...) seront arrêtés en accord avec ce dernier.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge ou d'en modifier les plans.

L'acquéreur s'engage également à respecter l'ensemble des prescriptions générales déterminées par l'architecte en chef, et par le chargé de la mission d'O.P.C. retenus par l'Aménageur pour la ZAC de PORT ARIANE.

L'Aménageur a lancé un appel d'offre pour l'exécution de la mission d'ordonnancement, planification, pilotage et coordination, dite "O.P.C.".

Le constructeur devra utiliser le chargé de la mission d'O.P.C. retenu par l'Aménageur.

Le constructeur respectera les instructions données par le chargé de la mission O.P.C., et notamment celles relatives au phasage des opérations, du calendrier établi, aux décomptes des travaux, au compte prorata interchantier ...

L'Aménageur a lancé un appel d'offre pour l'exécution de la mission "d'Architecte Urbaniste" pour l'ensemble de la ZAC de PORT ARIANE.

Cet architecte urbaniste a notamment pour mission le suivi des programmes de construction en tant "qu'Architecte en Chef".

Cet architecte a également entre-autres, la mission de définir le village de vente.

Le constructeur devra adhérer à un "pool cornraun" à tous les constructeurs, et chargé de la promotion auprès des tiers à l'ensemble de la ZAC de PORT ARIANE.

Le constructeur devra ainsi participer au budget de publicité de lancement de la ZAC qui sera développée par ce pool.

Cette contribution sera proportionnelle au prorata de nombre de m2 de surface de plancher développée hors oeuvre nette des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire ou de la surface de terrain brut ayant servi d'assiette à la demande de permis de lotir.

ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

L'acquéreur sera libre de traiter les travaux à sa charge avec les entrepreneurs de son choix.

Ces derniers devront se conformer aux dispositions des annexes techniques, ainsi qu'aux prescriptions édictées par l'architecte en chef et par le chargé de la mission d'O.P.C. choisis par l'Aménageur.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui sont réclamées par l'Aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses Entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m2 de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Par ailleurs, le constructeur et ses entrepreneurs devront participer à un "compte-prorata" géré par le Chargé de la mission d'O.P.C., en prévision des dégradations qui risquent de se produire sur les voies et ouvrages existants.

Ainsi, en garantie de ces obligations, l'acquéreur versera à l'aménageur lors de la signature de l'acte une somme égale à 3% H.T., T.V.A. en sus du prix de cession H.T., somme qui sera remboursée à l'acquéreur après achèvement des travaux, si aucun dégât n'est à imputer à

l'encontre des entreprises du constructeur.

ARTICLE 21 - LIBERATION DES CHANTIERS

Aux dates fixées par le calendrier de réalisation de ses travaux, l'acquéreur devra faire libérer par ses entrepreneurs les emplacements nécessaires pour permettre à l'Aménageur de commencer ou de poursuivre l'exécution des travaux d'équipement lui incombant. En cas d'inexécution, l'Aménageur, après mise en demeure de l'acquéreur restée sans effet pendant un mois, ne sera pas tenu par les délais visés à l'article 18 ci-dessus, et pourra lui demander dommages et intérêts.

De la même façon, aux dates fixées pour la réalisation des travaux, l'Aménageur s'engage à faire libérer par ses entrepreneurs, les emplacements qu'il aurait pu occuper pour la réalisation de ses travaux, pour permettre à l'acquéreur de commencer ou de poursuivre l'exécution des équipements lui incombant.

- TITRE III -

=====

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 22 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 23 - ESPACES LIBRES NON CLOS - SERVITUDES

23.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf celles dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location seront groupées en un ensemble, dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

23.2 Les propriétaires de chaque fonds ou leurs ayants-cause, auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés de la ZAC. Certains de ces terrains ou espaces publics seront concédés en vue d'une affectation définie.

23.3 Les affectations ci-dessus, ont lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis, sera réputé par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

23.4 Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts

etc..., telles qu'elles seront réalisées par l'Aménageur la ville, les concessionnaires, ou pour leur compte. Les passages de réseaux seront déterminés en accord entre l'Aménageur et l'acquéreur. Il sera créé une servitude pour les réseaux, chaque fois que nécessaire. Les clôtures seront interdites devant les abris compteurs qui doivent toujours rester libres d'accès.

ARTICLE 24 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire, sans l'accord préalable de l'Aménageur.

Aucune antenne de radio-télévision extérieure ne sera admise lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou une antenne communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage, ou d'employer lui-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions réalisées, autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions. La forme, l'implantation des panneaux, enseignes et tous supports de publicité autorisés, donneront lieu obligatoirement à l'approbation préalable de l'aménageur ou de ses ayants-droit.

ARTICLE 25 - ASSOCIATIONS SYNDICALES

Il n'est pas prévu d'associations syndicales pour gérer certains réseaux ou espaces libres, l'ensemble des emprises publiques étant destiné à être remis à la commune ou aux concessionnaires des services publics.

Cependant, il pourra être créé, à la diligence de l'Aménageur, entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, une ou plusieurs associations syndicales libres, dont la forme et l'objet seront déterminés lors de leur constitution et dont les statuts devront être conformes aux textes qui les régissent.

Chaque acquéreur fera partie de plein droit de l'Association Syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain. Au cas où le constructeur céderait sa propriété ou son bail à un preneur, celui-ci serait tenu pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'association aux lieu et place de son ayant-droit.

En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail, selon le cas), adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association syndicale aura obligatoirement pour objet : la gestion, l'administration, la police et l'entretien de tous ouvrages d'équipements d'intérêt commun appartenant soit à l'Aménageur, soit à la collectivité,

soit aux syndicataires, soit à l'Association Syndicale elle-même, ou à une copropriété constituée des personnes précitées.

Toutefois, des associations syndicales spéciales pourront lui être substituées en ce qui concerne les réseaux divers (chauffage, antenne communautaire,...).

L'Aménageur pourra transmettre à l'association syndicale la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par lui et qu'il n'aurait pas, soit cédé aux syndicataires, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire, sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la collectivité locale, ou à l'établissement public compétent.

La répartition des voix et des charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de plancher développée hors oeuvre, construits réglementairement sur les lots de chacun des constructeurs, conformément au coefficient d'occupation du sol défini dans l'acte de cession ou de location d'après le PAZ, ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée (les mètres carrés hors oeuvre étant calculés selon les règles applicables pour le plafond légal de densité).

Toutefois en ce qui concerne le chauffage collectif s'il en existe un, les voix seront réparties proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs, en ce qui concerne l'antenne communautaire, proportionnellement au nombre de logements construits.

Les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par un mandataire commun, et de préférence par le syndic.

ARTICLE 26 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable, et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre les recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrateurs qui sont habituellement leur propre assureur

ARTICLE 27 - MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 23), pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la Loi en matière de modifications des règlements de lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre, que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément au coefficient d'occupa-

tion du sol défini au PAZ et/ou au POS, ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée.

Toutefois, ces modifications devront recueillir l'accord préalable de l'Aménageur et l'accord du service concerné pour celles des services publics distributeurs de fluides ou d'énergie.

ARTICLE 28 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent cahier des charges de cession de terrain, feront loi tant entre l'Aménageur et le constructeur, qu'entre les différents autres constructeurs.

L'Aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ZONE LOTISSEMENTS

Introduction

Le présent règlement complète les dispositions prévues dans le règlement de la ZAC et celles du Cahier des Charges de Cession des terrains.

Désignation des lots

- + N° 01M et 02M
- + Surfaces terrains : 15.170 m² et 13.158 m²
- + SHON autorisée maxi : 6.280 m² et 5.265 m²
- Nombre de niveaux maxi
- + Hauteur à l'écout : Hauteur au faîtage

Accès et voirie

Sauf accord préalable, aucun accès direct d'un bâtiment n'est autorisé sur la voie secondaire réalisée par l'aménageur.

Les profils en travers des voiries devront être soumis pour avis avant tout dépôt de permis de construire ou permis de lotir.

Caractéristiques des terrains

Dans le cas de la réalisation d'un lotissement, la superficie cessible moyenne des lots ne devra pas être inférieure à 330 m², la superficie minimum d'un lot sera de 200 m².

Cette règle n'est pas applicable dans le cadre d'un permis de construire où toutes les règles générales sont applicables.

Stationnement

Dans le cadre de l'application de l'article 12 du règlement de la ZAC, une place de stationnement sur les deux obligatoires, devra être considérée comme un parking visiteur et réalisée en dehors de la voirie, et non clôturée sur le domaine ouvert au public.

Plantations

1. Obligation par lot
 2. En bordure de la digue, en bordure du CD, et en bordure du plan d'eau
 3. Espaces publics
- Reculs en bordure des plans d'eau

En bordure des plans d'eau, aucune construction remblais, mur de clôture ne sont autorisés. Un recul de 5 mètres minimum est à respecter. Cette zone devra obligatoirement rester végétale.

Réseaux

Tous les réseaux particuliers devront être branchés sur les réseaux réalisés par l'Aménageur. Aucun rejet direct vers les plans d'eau n'est autorisé.

Clôture

Limite domaine public : projet à soumettre avec la demande de permis de construire ou du permis de lotir.

Limite entre les lots : murs interdits, clôture végétale doublée éventuellement d'un grillage (voir art. Reculs).

ANNEXE TECHNIQUE AU CAHIER DES CHARGES DES CESSIONS DE TERRAINS

LIMITES DE PRESTATIONS LOTS N° 01M & 02M

PRECISION ETANT ICI FAITE que, lorsqu'il est ci-après fait mention dans les paragraphes "TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR", du "LOT", il convient de comprendre "des lots 01M et 02M".

1 - MISE EN ETAT DES SOLS - TERRASSEMENTS

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

a) Mise à la côte du terrain définitif de toutes les emprises à l'extérieur du lot.

b) A priori, pas de travaux à l'intérieur du lot sauf dans le cadre du remodelage général du terrain pouvant entraîner une mise à la côte du lot.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot, sauf cas précité en 1-b

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

A l'intérieur du lot : nivellement général à la côte définitive moins de 20cm, terrassements des fondations du bâtiment, l'acquéreur fera son affaire de l'évacuation des déblais excédentaires.

2 - VOIRIE

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

=> Tous travaux de voirie situés à l'extérieur du lot, EN PARTICULIER :

- . chaussées, trottoirs, cheminement piétons
- . voies de circulation occasionnelles (ambulances, ordures ménagères, déménagements, etc...)
- . toutes circulations à usage public, mais non à usage particulier.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

=> Travaux de voirie situés à l'intérieur du lot et EN PARTICULIER :

- . Ouvrages tels que escaliers, perrons, plans inclinés, murs, soutènement, rampes d'accès aux

garages, vide-ordures, transformateurs, locaux de stockage des poubelles, tous ouvrages liés aux bâtiments.

. Accès destinés à l'usage des habitants de l'immeuble desservi, ou des parcelles.

. Réalisation, traitement et entretien du sol et des parois éventuelles des passages grevés de servitudes de passages publics, à l'intérieur des parcelles et le cas échéant dans les volumes bâtis.

3 - STATIONNEMENT

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

. Places de stationnement banalisées au sol prévues par les documents d'urbanisme applicables sur la zone et situées à l'extérieur des lots.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

. Autres places de stationnement prévues soit en sous-sol d'immeubles, soit éventuellement, en ouvrage distinct, soit en surface.

. Evacuation jusqu'au réseau public, par station de relevage en cas de sous-sol aménagés en stationnement pour les véhicules.

4 - ASSAINISSEMENT (EAUX USEES, EAUX PLOUVIALES)

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

> Tous travaux de réseaux extérieurs au lot.

> Obligation est faite aux constructeurs de ramener toutes leurs évacuations d'eaux pluviales côté voie publique, dans les conditions définies ci-avant.

Aucun puits perdu ne sera toléré sur l'opération.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

. Tous travaux de branchements et de distribution intérieurs à partir du réseau extérieur, y compris fourniture et pose de l'abri compteur.

. Fourniture et pose du compteur.

6 - ELECTRICITE

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

+ Tous travaux de pose de câbles basse tension du départ du tableau basse tension des transformateurs aux coffrets de branchement situés en limite du lot, y compris la fourniture de ces derniers.

+ Travaux de génie civil des postes de transformation (en accord avec E.D.F.), lorsque ceux-ci SONT EXTERIEURS au lot.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Coffrets de branchements (barres de départ), en limite du lot.

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

+ Tous travaux, depuis coffrets de branchement en limite du lot, jusqu'aux constructions ou parcelles.

+ Fourniture du local de transformation en accord et en conformité avec les règles E.D.F. lorsque le poste de transformation est intérieur au lot (intégré ou attenant aux bâtiments).

+ Travaux d'encastrement des coffrets limites des

parcelles (dans les façades, murs de clôture ou de soutènement, etc...) ces derniers devant être libres d'accès en permanence.

+ Dans le cas d'une modification, à la demande du constructeur, des conditions d'implantation du poste transformateur sur le lot, celle-ci devra recevoir au préalable, l'accord de l'EDF et de l'Aménageur. La plus-value éventuelle sur les travaux de desserte des autres lots à partir de ce poste sera à la charge du constructeur.

7 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

+ Tous travaux de poste et raccordement de câbles au départ des tableaux d'éclairage public installés dans les postes de transformation ou à proximité.

+ Tous travaux de poste et raccordement des appareils d'éclairage le long des voies, cheminements piétonniers, espaces verts situés à l'extérieur des parcelles privatives, y compris armoires de commande.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites des lots

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

. Tous travaux d'éclairage à l'intérieur des lots.

8 - GAINES TELEPHONE ET RESEAU CABLE

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

+ Tous travaux de génie civil de conduites de distribution à l'extérieur des lots.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

+ Tous travaux d'exécution des conduites intérieures au lot.

NOTA : Aucun câblage ne sera exécuté par la Société ni sous le Domaine Public ni en domaine privatif.

9 - ESPACES LIBRES

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

=> Réalisation de tous les espaces libres jusqu'à la limite du lot, à savoir :

. Tous travaux de plantations dans l'emprise des voies, des parcs de stationnement public, et cheminement piétons.

. Tous travaux d'aménagement d'espaces libres entre les limites des voies et celles du lot.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

. Tous travaux d'aménagement à l'intérieur du lot.

10 - ORDURES MENAGERES

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

. NEANT

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

=> Locaux poubelles éventuels et leurs accès depuis la voie publique

. Les parcelles situées sur les voies de transit seront toutes desservies par le service municipal.

. Pour les parcelles situées sur des voies en impasse ou desservies par servitude de passage, les constructeurs devront s'assurer du point de collecte auprès du service municipal.

En aucun cas, un emplacement de stockage prolongé des ordures ménagères ne sera réalisé. Les usagers ne pourront déposer leurs ordures ménagères à l'endroit indiqué, plus de 12 heures avant l'heure fixée pour la collecte publique.

NOTA : A adapter, le cas échéant, selon prescriptions communales ou services concessionnaires.

11 - GAZ

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

. Tous travaux de conduites principales et de distributions jusqu'en limite du lot.

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

. Tous travaux de branchement et de distribution à l'intérieur de la parcelle privative, y compris coffret de comptage.

. Les coffrets peuvent être intégrés dans les façades si l'accès à celles-ci reste libre en permanence

12 - AMENAGEMENTS PORTUAIRES ET PLANS D'EAU

- TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

+ Tous travaux situés à l'extérieur du lot, et en particulier :

. creusement des plans d'eau

. traitement des berges et quais, sauf le cas d'implantation en limite du plan d'eau

. réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement des ouvrages

- LIMITES DE PRESTATIONS

. Limites du lot

- TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

. Travaux situés à l'intérieur des lots, y compris berges et quais en cas de mitoyenneté avec les plans d'eau publics.

Les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires seront subrogés dans les droits et obligations ci-dessus.

6° - PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour la construction de l'ensemble immobilier dont s'agit il a été délivré,

- par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de LATTES en date du 4 avril 2000 sous le numéro PC 129 0 M 0067 UJP, un permis de construire trois

bâtiments comprenant un total de 20 logements au profit de la SARL GROUPE ELLUL.

- une demande de permis de construire modificatif pour "modification de l'implantation en fonction du prospect" et "modification de la hauteur de 19.30 NGF m à 19.90 NGF m" a été déposée en Mairie de LATTES le 14 février 2001, avec un plan de masse et un plan coupes AA et BB, et est à ce jour en cours d'instruction.

- une demande de transfert du permis de construire sus-visé du GROUPE ELLUL à la Société CAP ARIANA a été faite auprès de la Mairie de LATTES aux termes d'un courrier recommandé en date du 11 janvier 2001.

Les charges résultant du permis de construire sont ci-après littéralement reproduites :

PC 129 0 M 0067 UJP

ARRETE :

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée (cadre 1)

La fiscalité afférente au projet de construction se compose des taxes suivantes :

Taxe Départementale pour le financement des conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (T.D.C.A.U.E.) : 15941 Francs

Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S.) : 69077 Francs

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'Article L421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

AFFICHAGE

Le permis de construire sus-visé a été régulièrement affiché sur le terrain et en Mairie, ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat dressés par Maître Luc LANCON, Huissier de Justice à MONTPELLIER (34000), 19 Cours Gambetta, le 21 avril 2000 pour le premier, et les 22 mai et 22 juin 2000 pour le second.

Il a été constaté aux termes desdits constats que le permis de construire a régulièrement été affiché tant sur le terrain qu'en Mairie.

Tout permis de construire modificatif délivré ultérieurement aux présentes fera l'objet des mêmes affichages, lesquels feront également l'objet de procès-verbaux de constat d'huissier.

EXTINCTION DU DROIT DES TIERS

Le vendeur déclare que :

- La publicité de ce permis a été régulièrement réalisée sur le terrain conformément aux règles édictées par le Code de l'Urbanisme.

- Les tiers n'ont intenté aucun recours gracieux ou administratif pendant le délai légal.

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

La déclaration d'ouverture de chantier a été faite le 10 janvier 2001 auprès des services compétents de la Mairie de LATTES déclarant le chantier ouvert depuis le même jour, et, en conséquence, la loi du 4 janvier 1978 n° 78-12 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction s'applique à l'ensemble immobilier en construction.

7° - ACTE DE DEPOT DE PIECES

Suivant acte reçu aux présentes minutes en date de ce jour,

la Société dénommée CAP ARIANA a déposé au rang des présentes minutes pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions, savoir :

1) une copie certifiée conforme de l'arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de LATTES en date du 4 avril 2000 portant le n° PC 129 0 M 0067 UJP contenant délivrance au profit de la SARL GROUPE ELLUL du permis de construire un ensemble de trois bâtiments comprenant 20 logements à destination d'habitation, et les plans y annexés.

2) une copie du procès-verbal de constat dressé par Maître Luc LANCON, Huissier de Justice à MONTPELLIER, 19 Cours Gambetta, les 22 mai et 22 juin 2000, justifiant d'un affichage continu tant en Mairie que sur le terrain du permis de construire sus-visé.

Lequel procès-verbal de constat a été dressé à la suite d'un premier procès-verbal dressé par le même huissier de justice le 21 avril 2000, ayant également constaté lesdits affichages.

3) une copie de la demande de permis de construire modificatif pour "modification de l'implantation en fonction du prospect" et "modification de la hauteur de 19.30 NGF m à 19.90 NGF m" déposée en Mairie de LATTES le 14 février 2001, avec un plan de masse et un plan coupes AA et BB, en cours d'instruction.

4) une copie certifiée conforme de la demande de transfert de permis de construire sus-visé du GROUPE ELLUL à la Société CAP ARIANA en date à MONTPELLIER du 11 janvier 2001.

5) une copie certifiée conforme de la déclaration d'ouverture de chantier en date du 10 janvier 2001, visée par la mairie de LATTES le 16 janvier 2001, précisant que le chantier est ouvert depuis le même jour

6) une attestation d'avancement des travaux établie par la SARL QUITUS le 14 mars 2001, attestant que la construction de l'immeuble en est au stade suivant :
" - plancher bas du rez-de-chaussée achevé"

7) une notice descriptive établie par la Société CAP ARIANA conformément au modèle de l'arrêté du 10 mai 1968.

8) une copie certifiée conforme d'un acte sous seings privés en date à MONTPELLIER du 6 mars 2001 aux termes duquel la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC ROUSSILLON dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault), ZAC d'Alco, 254 rue Michel Teule, a consenti une ouverture de crédit au profit de la Société CAP ARIANA et s'est engagée envers la Société CAP ARIANA à lui fournir la garantie d'achèvement prévue par les dispositions de l'Article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation.

9) La garantie d'achèvement sus-visée est également justifiée par une "attestation de cautionnement portant garantie d'achèvement d'un immeuble à construire conformément aux Articles L 261-11 d) et R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation" en date à MONTPELLIER du 15 mars 2001, dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

10) une copie certifiée conforme d'une note de couverture "POLICE D'ASSURANCE GLOBALE MAITRISE D'OUVRAGE" souscrite le 20 décembre 2000 avec effet au 5 décembre 2000 auprès de la SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) ayant son siège social à PARIS (75739 CEDEX 15), 114 rue Emile Zola, sous le n° de sociétaire 406 406 F 7103 033.

11) une copie certifiée conforme d'un courrier du Cabinet ARCHI GROUPE MEDITERRANEE - AGM, architectes à MONTPELLIER, 15 rue du Général Campredon, en date à MONTPELLIER du 26 juin 2000, concernant le sous-sol de l'ensemble immobilier CAP ARIANA.

Cet acte sera publié au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER avant ou en même temps que le présent acte.

8° - AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

A/ POURSUITE DES CONTRATS

Le syndicat des copropriétaires devra poursuivre, jusqu'à leur terme, les contrats d'abonnement que la société dénommée CAP ARIANA aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'ensemble immobilier.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques incendie, d'explosion de dégât des eaux et de recours des tiers.

B/ POUVOIRS

En contre partie des obligations contractées par la société dénommée CAP ARIANA et afin de lui donner les

moyens de tenir ces engagements, cette dernière conservera la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, et, d'une manière générale, vis-à-vis des tiers.

Les copropriétaires ne pourront en aucune manière s'immiscer dans les travaux de construction des bâtiments, et, éventuellement d'infrastructures et éléments d'équipements non achevés et non livrés.

En conséquence, la société sus nommée en tête des présentes aura seule qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux, que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Les copropriétaires confèrent à ladite société d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes, et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par les permis de construire l'ensemble immobilier et ses modificatifs éventuels,
- pour assurer la desserte de cet ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Plus généralement, les copropriétaires investissent la société comparante de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droit de passage, de terrains et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté, soit à sa desserte.

Jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, la société pourra apporter toutes adaptations aux constructions, à leurs aménagements et à l'emprise des parties communes qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettre, s'il y a lieu, le règlement et les plans en conformité avec ces adaptations.

A CET EFFET, tous pouvoirs sont d'ores et déjà donnés à la Société CAP ARIANA pour déposer tous permis de construire modificatifs, demander toutes autorisations administratives utiles et procéder à tous travaux et aménagements nécessaires à la libre circulation des voiries permettant l'accès à toutes les parties de l'ensemble immobilier et procéder à l'établissement de tous règlements de copropriété modificatifs.

La société sus-nommée pourra diviser et regrouper les lots librement, même si ces divisions ou regroupements ont pour conséquence d'augmenter ou de diminuer sensiblement le nombre d'appartements et de locaux.

Elle pourra également modifier l'implantation et la configuration des emplacements de stationnements, et apporter aux plans des changements que l'architecte jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de

matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons, artistiques, esthétiques ou techniques.

La société se réserve également la faculté d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons artistiques, esthétiques ou techniques.

Ces changements pourront notamment provenir soit de nécessités économiques (absence de marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraisons incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etc...), soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etc...

Dans le cas où la configuration de certains appartements changerait et où il serait soit procédé à la division ou regroupement de certains appartements (et sans préjudicier aux autorisations nécessaires dans ce cas), les charges relatives à la nouvelle configuration seront adaptées sur le mode de répartition utilisé au tableau figurant dans le présent règlement de copropriété, à la diligence du syndic après la livraison des parties communes, et du constructeur avant cette date.

En cas de regroupement de certains lots lui appartenant, la société dénommée CAP ARIANA aura la faculté d'incorporer le palier principal ou la partie de coursive dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de coursive ne desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge par elle de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

Le tout sous réserve des autorisations administratives, s'il y a lieu.

Ces changements seront portés à la connaissance des copropriétaires, soit individuellement soit à la première assemblée.

Le syndicat ne sera pas compétent en ce qui concerne la construction et la réalisation des parties communes. En conséquence, les copropriétaires ne pourront en aucune manière s'immiscer dans les travaux de construction des bâtiments, infrastructures et éléments d'équipement non achevés et non livrés, pour la réalisation desquels le constructeur conservera seul, jusqu'à l'achèvement complet des travaux et leur mise à la disposition des copropriétaires, la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au représentant de la société dénommée en tête des présentes, ès qualités, dans l'intérêt commun des différents copropriétaires et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront en même temps que le délai de contrôle du respect du règlement de construction, c'est-à-dire trois ans après la ou les déclarations d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier.

Il est expressément convenu que toutes sommes payées à des tiers, en exécution des conventions passées

par la société seront supportées par cette dernière.

- DEUXIEME PARTIE -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en CINQUANTE (50) lots.

La désignation ci-après de ces lots comporte notamment, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que de la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes exprimée en DIX MILLIEMES (10.000èmes).

Il est ici fait observer que les numéros des parkings et garages, contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE :

a) que les aires de stationnement seront ci-après dénommées soit GARAGE, soit PARKING,

Etant entendu, qu'un GARAGE est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté et fermé par une porte, et qu'un PARKING est un emplacement de stationnement ne comportant ni cloison ni porte.

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

Les lots sont désignés comme suit :

SOUS-SOL

LOT NUMERO UN (1)

Au sous-sol du bâtiment "A", un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 1 au plan du sous-sol

Avec les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Et les trente/millièmes (30/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO DEUX (2)

Au sous-sol du bâtiment "A", un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 2 au plan du sous-sol

Avec les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Et les trente/millièmes (30/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO TROIS (3)

Au sous-sol du bâtiment "B", un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 3 au plan du sous-sol

Avec les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Et les trente/millièmes (30/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au sous-sol du bâtiment "B", un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 4 au plan du sous-sol

Avec les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Et les trente/millièmes (30/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO CINQ (5)

Au sous-sol du bâtiment "C", un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 5 au plan du sous-sol

Avec les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les six/millièmes (6/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les trente/millièmes (30/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO SIX (6)

Au sous-sol du bâtiment "C", un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 6 au plan du sous-sol

Avec les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les six/millièmes (6/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les trente/millièmes (30/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO SEPT (7)

Au sous-sol du Bâtiment "C", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 7 au plan du sous-sol

Avec les quarante-et-un/dix millièmes (41/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les quatorze/millièmes (14/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les soixante neuf/millièmes (69/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO HUIT (8)

Au sous-sol du Bâtiment "C", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 8 au plan du sous-sol

Avec les quarante-et-un/dix millièmes (41/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les quatorze/millièmes (14/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les soixante neuf/millièmes (69/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO NEUF (9)

Au sous-sol du Bâtiment "C", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 9 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les treize/millièmes (13/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO DIX (10)

Au sous-sol du Bâtiment "C", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 10 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les treize/millièmes (13/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO ONZE (11)

Au sous-sol du Bâtiment "B", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 11 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"
Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO DOUZE (12)

Au sous-sol du Bâtiment "B", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 12 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"
Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO TREIZE (13)

Au sous-sol du Bâtiment "B", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 13 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"
Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au sous-sol du Bâtiment "B", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 14 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"
Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO QUINZE (15)

Au sous-sol du Bâtiment "A", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 15 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"
Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO SEIZE (16)

Au sous-sol du Bâtiment "A", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 16 au plan du sous-sol

Avec les quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Et les soixante-huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO DIX-SEPT (17)

Au sous-sol du Bâtiment "A", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 17 au plan du sous-sol

Avec les quarante-et-un/dix millièmes (41/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les soixante neuf/millièmes (69/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

LOT NUMERO DIX-HUIT (18)

Au sous-sol du Bâtiment "A", un garage d'une superficie de 15,00 m², portant le numéro 18 au plan du sous-sol

Avec les quarante-et-un/dix millièmes (41/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Et les soixante neuf/millièmes (69/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au sous-sol

BATIMENT "A"

LOT NUMERO DIX-NEUF (19)

Dans le Bâtiment "A", escalier A, au rez-de-chaussée, porte gauche sur le palier, un appartement de Type P2, d'une surface de 56,42 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur une terrasse et jardin, dégagement avec placard, WC, salle de bains, une chambre avec placard.

Et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 70,87 m², terrasse comprise.

Avec les quatre-cent-un/dix millièmes (401/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent-dix-sept/millièmes (117/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Les cent-seize/millièmes (116/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "A"

Les cent-vingt-sept/millièmes (127/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "A"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT (20)

Dans le Bâtiment "A", escalier A, au rez-de-chaussée, porte droite sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,79 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur une terrasse et jardin, dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 100,07 m², terrasse comprise.

Avec les cinq-cent-onze/dix millièmes (511/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent-quarante-neuf/millièmes (149/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Les cent-quarante-huit/millièmes (148/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "A"

Les cent-soixante-et-un/millièmes (161/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "A"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-ET-UN (21)

Dans le Bâtiment "A", escalier A, au 1er étage, porte gauche sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,73 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante deux/dix millièmes (462/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent-trente-quatre/millièmes (134/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Les cent-quarante-huit/millièmes (148/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "A"

Les cent-quarante-trois/millièmes (143/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "A"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

Dans le Bâtiment "A", escalier A, au 1er étage, porte droite sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 72,11 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,54 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante cinq/dix millièmes (465/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent-trente-cinq/millièmes (135/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Les cent-quarante-neuf/millièmes (149/1.000èmes)
des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "A"
Les cent-quarante-quatre/millièmes (144/1.000èmes)
des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à
l'escalier "A"
Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des
charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23)

Dans le Bâtiment "A", escalier A, au 2ème étage,
porte gauche sur le palier, un appartement de Type P3,
d'une surface de 71,73 m², comprenant : entrée avec
placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon
de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de
bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante et onze/dix millièmes
(471/10.000èmes) des parties communes et charges
générales et de la copropriété du sol

Les cent-trente-sept/millièmes (137/1.000èmes) des
parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Les cent-quarante-huit/millièmes (148/1.000èmes)
des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "A"

Les cent-quarante-trois/millièmes (143/1.000èmes)
des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à
l'escalier "A"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des
charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24)

Dans le Bâtiment "A", escalier A, au 2ème étage,
porte droite sur le palier, un appartement de Type P3,
d'une surface de 72,11 m², comprenant : entrée avec
placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon
de 12,54 m², dégagement avec placard, WC, salle de
bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante quatorze/dix
millièmes (474/10.000èmes) des parties communes et
charges générales et de la copropriété du sol

Les cent-trente-huit/millièmes (138/1.000èmes) des
parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"

Les cent-quarante-neuf/millièmes (149/1.000èmes)
des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "A"

Les cent-quarante-quatre/millièmes (144/1.000èmes)
des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à
l'escalier "A"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des
charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)

Dans le Bâtiment "A", escalier A, au 3ème étage, un
appartement de Type P3, d'une surface de 69,11 m²,
comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin
cuisine donnant sur une terrasse de 11,78 m², WC, salle
de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent cinquante quatre/dix millièmes
(454/10.000èmes) des parties communes et charges
générales et de la copropriété du sol

Les cent-trente-deux/millièmes (132/1.000èmes) des

parties communes et charges spéciales au Bâtiment "A"
 Les cent-quarante-deux/millièmes (142/1.000èmes)
 des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "A"
 Les cent-trente-huit/millièmes (138/1.000èmes) des
 charges relatives au porche, au hall d'entrée et à
 l'escalier "A"
 Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des
 charges relatives aux équipements audio-visuels

BATIMENT "B"

LOT NUMERO VINGT-SIX (26)

Dans le Bâtiment "B", escalier B, au
 rez-de-chaussée, porte gauche sur le palier, un
 appartement de Type P3, d'une surface de 71,41 m²,
 comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin
 cuisine donnant sur une terrasse et jardin, dégagement
 avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec
 placards.

Et la jouissance privative d'un jardin d'une
 surface de 70,87 m², terrasse comprise.

Avec les quatre cent quatre vingt onze/dix
 millièmes (491/10.000èmes) des parties communes et
 charges générales et de la copropriété du sol
 Les cent quarante quatre/millièmes (144/1.000èmes)
 des parties communes et charges spéciales au Bâtiment
 "B"

Les cent quarante huit/millièmes (148/1.000èmes)
 des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "B"
 Les cent cinquante six/millièmes (156/1.000èmes)
 des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à
 l'escalier "B"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des
 charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-SEPT (27)

Dans le Bâtiment "B", escalier B, au
 rez-de-chaussée, porte droite sur le palier, un
 appartement de Type P2, d'une surface de 56,62 m²,
 comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin
 cuisine donnant sur une terrasse et jardin, dégagement
 avec placard, WC, salle de bains, une chambre avec
 placard.

Et la jouissance privative d'un jardin d'une
 surface de 63,42 m², terrasse comprise.

Avec les trois cent quatre vingt dix sept/dix
 millièmes (397/10.000èmes) des parties communes et
 charges générales et de la copropriété du sol
 Les cent seize/millièmes (116/1.000èmes) des
 parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Les cent dix sept/millièmes (117/1.000èmes) des
 charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "B"
 Les cent vingt sept/millièmes (127/1.000èmes) des
 charges relatives au porche, au hall d'entrée et à
 l'escalier "B"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des
 charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28)

Dans le Bâtiment "B", escalier B, au 1er étage, porte gauche sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,73 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante deux/dix millièmes (462/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent trente six/millièmes (136/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Les cent-quarante-huit/millièmes (148/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "B"

Les cent-quarante-quatre/millièmes (144/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "B"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO VINGT-NEUF (29)

Dans le Bâtiment "B", escalier B, au 1er étage, porte droite sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,91 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante trois/dix millièmes (463/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent trente six/millièmes (136/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Les cent-quarante-huit/millièmes (148/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "B"

Les cent-quarante-cinq/millièmes (145/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "B"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE (30)

Dans le Bâtiment "B", escalier B, au 2ème étage, porte gauche sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,73 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante et onze/dix millièmes (471/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent trente huit/millièmes (138/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Les cent-quarante-huit/millièmes (148/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "B"

Les cent-quarante-quatre/millièmes (144/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "B"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE-ET-UN (31)

Dans le Bâtiment "B", escalier B, au 2ème étage, porte droite sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,91 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante douze/dix millièmes (472/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent trente neuf/millièmes (139/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Les cent-quarante-huit/millièmes (148/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "B"

Les cent-quarante-cinq/millièmes (145/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "B"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32)

Dans le Bâtiment "B", escalier B, au 3ème étage, un appartement de Type P3, d'une surface de 69,11 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur une terrasse de 11,78 m², WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent cinquante quatre/dix millièmes (454/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent-trente-trois/millièmes (133/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "B"

Les cent-quarante-trois/millièmes (143/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "B"

Les cent-trente-neuf/millièmes (139/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "B"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

BATIMENT "C"**LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33)**

Dans le Bâtiment "C", escalier C, au rez-de-chaussée, porte gauche sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,79 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur une terrasse et jardin, dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 179,07 m², terrasse comprise.

Avec les cinq cent cinquante huit/dix millièmes (558/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent quatre vingt quatre/millièmes (184/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Les cent soixante douze/millièmes (172/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "C"

Les deux cent un/millièmes (201/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "C"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34)

Dans le Bâtiment "C", escalier C, au rez-de-chaussée, porte droite sur le palier, un appartement de Type P2, d'une surface de 56,62 m2, comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur une terrasse et jardin, dégagement avec placard, WC, salle de bains, une chambre avec placard.

Et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 66,42 m2, terrasse comprise.

Avec les trois cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes (399/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent trente deux/millièmes (132/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Les cent trente six/millièmes (136/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "C"

Les cent quarante trois/millièmes (143/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "C"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

Dans le Bâtiment "C", escalier C, au 1er étage, porte gauche sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 72,11 m2, comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,54 m2, dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante cinq/dix millièmes (465/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent cinquante trois/millièmes (153/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Les cent soixante treize/millièmes (173/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "C"

Les cent soixante-quatre/millièmes (164/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "C"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE SIX (36)

Dans le Bâtiment "C", escalier C, au 1er étage, porte droite sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,91 m2, comprenant : entrée avec

placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante trois/dix millièmes (463/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent cinquante trois/millièmes (153/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Les cent soixante treize/millièmes (173/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "C"

Les cent soixante-quatre/millièmes (164/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "C"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)

Dans le Bâtiment "C", escalier C, au 2ème étage, porte gauche sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 72,11 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,54 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante quatorze/dix millièmes (474/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent cinquante six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Les cent soixante treize/millièmes (173/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "C"

Les cent soixante-quatre/millièmes (164/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "C"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

Dans le Bâtiment "C", escalier C, au 2ème étage, porte droite sur le palier, un appartement de Type P3, d'une surface de 71,91 m², comprenant : entrée avec placard, séjour avec coin cuisine donnant sur un balcon de 12,34 m², dégagement avec placard, WC, salle de bains, deux chambres avec placards.

Avec les quatre cent soixante douze/dix millièmes (472/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

Les cent cinquante six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes et charges spéciales au Bâtiment "C"

Les cent soixante treize/millièmes (173/1.000èmes) des charges relatives à la V.M.C. du Bâtiment "C"

Les cent soixante-quatre/millièmes (164/1.000èmes) des charges relatives au porche, au hall d'entrée et à l'escalier "C"

Et les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des charges relatives aux équipements audio-visuels

EXTERIEUR

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 39 au plan masse

Avec les treize/dix millièmes (13/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE (40)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 40 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 41 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 42 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 43 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 44 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 45 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 46 au plan masse

Avec les treize/dix millièmes (13/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 47 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 48 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 49 au plan masse

Avec les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

LOT NUMERO CINQUANTE (50)

A l'extérieur, en rez-de-chaussée, un parking d'une superficie de 12,00 m², portant le numéro 50 au plan masse

Avec les treize/dix millièmes (13/10.000èmes) des parties communes et charges générales et de la copropriété du sol

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

- Ce tableau comprend :
- colonne 1 : Numéro des lots,
 - colonne 2 : Bâtiment,
 - colonne 3 : Escalier,

- colonne 4 : Etage,
- colonne 5 : Nature du lot,
- colonne 6 : Quote-part dans les parties communes générales (en 10.000 èmes).

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	Parties communes générales 10.000°
1	A	SS	SS	Parking intérieur	18
2	A	SS	SS	Parking intérieur	18
3	B	SS	SS	Parking intérieur	18
4	B	SS	SS	Parking intérieur	18
5	C	SS	SS	Parking intérieur	18
6	C	SS	SS	Parking intérieur	18
7	C	SS	SS	Garage	41
8	C	SS	SS	Garage	41
9	C	SS	SS	Garage	40
10	C	SS	SS	Garage	40
11	B	SS	SS	Garage	40
12	B	SS	SS	Garage	40
13	B	SS	SS	Garage	40
14	B	SS	SS	Garage	40
15	A	SS	SS	Garage	40
16	A	SS	SS	Garage	40
17	A	SS	SS	Garage	41
18	A	SS	SS	Garage	41
19	A	A	RC	Appartement P2 + jardin privatif	401
20	A	A	RC	Appartement P3 + jardin privatif	511
21	A	A	1er	Appartement P3	462
22	A	A	1er	Appartement P3	465
23	A	A	2ème	Appartement P3	471
24	A	A	2ème	Appartement P3	474

25	A	A	3ème	Appartement P3	454
26	B	B	RC	Appartement P3 + jardin privatif	491
27	B	B	RC	Appartement P2 + jardin privatif	397
28	B	B	1er	Appartement P3	462
29	B	B	1er	Appartement P3	463
30	B	B	2ème	Appartement P3	471
31	B	B	2ème	Appartement P3	472
32	B	B	3ème	Appartement P3	454
33	C	C	RC	Appartement P3 + jardin privatif	558
34	C	C	RC	Appartement P2 + jardin privatif	399
35	C	C	1er	Appartement P3	465
36	C	C	1er	Appartement P3	463
37	C	C	2ème	Appartement P3	474
38	C	C	2ème	Appartement P3	472
39	ext		RC	Parking extérieur	13
40	ext		RC	Parking extérieur	10
41	ext		RC	Parking extérieur	10
42	ext		RC	Parking extérieur	10
43	ext		RC	Parking extérieur	10
44	ext		RC	Parking extérieur	10
45	ext		RC	Parking extérieur	10
46	ext		RC	Parking extérieur	13
47	ext		RC	Parking extérieur	10
48	ext		RC	Parking extérieur	10
49	ext		RC	Parking extérieur	10
50	ext		RC	Parking extérieur	13
ENSEMBLE					10.000

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

-oOo-

**TITRE I - DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES
ET PARTIES COMMUNES**

CHAPITRE I - GENERALITES

L'immeuble est divisé :

1°) en parties communes ci-après définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous dans les conditions du présent règlement de copropriété et plus spécialement sous les charges spéciales ci-après indiquées.

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

CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

1°) Définition des parties communes

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

2°) Désignation des parties communes

Les parties communes sont de deux catégories :

Parties communes à tous les copropriétaires ou parties communes générales

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

Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau récapitulatif de division.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- la totalité du sol, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions, sauf l'effet de la jouissance privative des jardins accordée aux lots du rez-de-chaussée,
- les entrées, passages, voies de circulation, clôtures, avec leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage notamment,
- la totalité des branchements, tuyaux,

canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs,

- les pelouses, plantations,

Le tout, évidemment, s'il en existe ;

- et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations ou installations pouvant exister, à l'usage collectif de l'ensemble immobilier et qui ne sont pas propres à un immeuble distinct.

Parties communes à certains ou à un groupe de copropriétaires

Ces parties appartiennent indivisément aux copropriétaires des bâtiments ou corps de bâtiment dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau récapitulatif des charges ci-après, dans la colonne "Charges spéciales de Bâtiment", s'il en existe.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les fondations,
 - les gros murs, murets, piliers, et, en un mot, tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque immeuble, mitoyens ou non,
 - le gros oeuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols et plafonds,
 - les charpentes et couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, les combles et greniers,
 - les souches et têtes de cheminées,
 - les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol),
 - les porches, vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers,
 - toutes les parties vitrées pouvant éclairer les parties communes,
 - les descentes, rampes d'accès, couloirs et dégagements du sous-sol, les locaux communs des compteurs, branchements d'égouts et autres équipements communs,
 - les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
 - les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout,
 - les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau (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),
 - tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives),
 - l'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.
- Le tout s'il en existe.

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

3°) Accessoires aux parties communes

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment désigné ci-dessus au présent règlement, et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces cour et jardin ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

4°) Indivisibilité des parties communes

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

CHAPITRE III - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Définition

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

Elles comprennent donc notamment :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes),
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols,
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et les portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants,
- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers,
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central,
- les dispositifs de chauffage installés dans chaque lot,
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.,
- les installations de la cuisine, éviers, vidoirs, etc...,
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors,

- et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative ;
Le tout, s'il en existe.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

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

Les parties privatives comprennent également les installations communes suivantes dont l'usage est réservé à titre privatif : jardins, terrasses, balcons, loggias dont l'usage est attribué aux copropriétaires des lots comprenant ces éléments et ce, à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre qui sont parties communes.

TITRE II - DESTINATION DE L'IMMEUBLE **USAGE DE SES PARTIES PRIVATIVES**

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes.

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

Occupation.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ;

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Passage des canalisations pour l'écoulement des eaux pluviales.

Les copropriétaires des bâtiments "A" et "B" souffriront, dans les gaines traversant leurs lots privatifs, le passage de canalisations pour l'écoulement des eaux pluviales des terrasses aériennes des

appartements situés au troisième et dernier étage desdits bâtiments, et ce, sans indemnité.

Garages.

Les garages ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, cycles ou bateaux de format compatible avec leur volume.

En aucun cas ils ne pourront être transformés, aménagés ou simplement utilisés à un usage d'habitation.

Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

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

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

Tout dépôt d'objets quelconques se fera sous l'entière responsabilité du propriétaire du lot sans recours contre le constructeur, ni la copropriété en cas d'humidité, fuites ou inondations.

Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais de la copropriété pour les garages ; leur entretien sera également à la charge de la copropriété.

Parkings extérieurs.

Les parkings extérieurs ne pourront être utilisés pour la stationnement de camping-car, de mobil-home et/ou de caravanes.

Locations.

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

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

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

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le Syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Harmonie de l'immeuble.

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

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le Syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourra être apporté par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses, qui, extérieurement, romprait l'harmonie de l'immeuble.

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

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

Enseignes. Plaques.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

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

Cependant par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée des locaux privatifs situés dans l'immeuble où l'exercice de profession libérale est autorisée.

L'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminées par le syndic.

Le syndic pourra également autoriser l'apposition de plaques professionnelles groupées, de même forme, dimension et présentation, soit en un tableau extérieur soit en un tableau intérieur dans le hall de l'entrée concernée.

Le constructeur se réserve le droit de faire poser et maintenir tous panneaux publicitaires, soit sur la façade, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur de l'immeuble, et le droit de libre visite de l'appartement modèle ou dernier appartement et ce, jusqu'à la vente du dernier lot, ceci sans indemnité et sans être tenu au paiement d'un loyer ou d'une redevance.

Postérieurement à la réalisation de la construction de l'immeuble dont s'agit, le constructeur pourra apposer une ou plusieurs plaques indiquant le nom de la résidence et du réalisateur sans aucune indemnité.

Le constructeur se réserve également le droit, si besoin en est, de maintenir le bureau de vente et l'appartement modèle à l'intérieur de l'immeuble objet des présentes jusqu'à la vente du dernier lot de l'opération.

Utilisation des fenêtres et balcons.

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

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

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

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

Jardins privés.

Les copropriétaires qui bénéficient de jardins privés devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation d'entretien tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble et, en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer sous leur responsabilité et à leurs frais exclusifs tous les travaux utiles, et ce, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse.

Les plantations ne pourront pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, et les copropriétaires concernés devront veiller à ne pas planter trop près des bâtiments des espèces d'arbres ou d'arbustes dont les racines pourraient détériorer les murs et façades, sous peine de devoir les déplacer.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée, à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, toutes constructions ou installations quelconques telles que niches à chien, garages ... sont interdits.

Les arbres morts et les plantations mortes seront remplacés aux frais de ceux qui ont la propriété du jardin ou de la jardinière dans/sur lequel ils se trouvent.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité, tout passage de gaines et canalisations de l'ensemble immobilier sur leurs jardins privés, ainsi que les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement de gaines, canalisations et installations diverses qui pourraient passer dans ces jardins privés.

Bruits.

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la

solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

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

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

V.M.C.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à l'entretien de leur V.M.C.

Ils leur est strictement interdit de raccorder tout équipement quel qu'il soit sur leur V.M.C.

Animaux.

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

Antennes.

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, une installation collective étant prévue.

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à l'accord préalable du Syndicat des Copropriétaires.

Réparations et entretien (accès des ouvriers)

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

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

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

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

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

Chauffage.

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

Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion

lente est interdite (pétrole, gaz, etc...).

Climatisation.

Chaque copropriétaire aura la possibilité d'installer un système individuel de climatisation dans ses locaux privatifs.

Les détails techniques d'installation devront être au préalable discutés et décidés en assemblée générale des copropriétaires.

Installation de grilles fixes.

Les copropriétaires possédant des lots situés au rez-de-chaussée des bâtiments auront la possibilité de poser des grilles fixes devant les fenêtres, selon un modèle qui sera présenté par l'architecte et sera remis au syndic de copropriété.

Modifications.

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

Le copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'Architecte du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'Homme de l'Art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale, comme il est dit à l'Article "Décisions exigeant la majorié absolue" ci-après.

Surcharge des planchers.

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

Responsabilité.

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

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la clause figurant sous le titre "Responsabilité".

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

a) Usage des parties communes générales

Réserve faite de la réglementation intérieure qui pourrait être décidée, les copropriétaires devront utiliser les parties communes mises à leur disposition conformément à leur destination.

b) Usage des parties communes spéciales

Encombrement.

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

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

Services collectifs et éléments d'équipement.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le Syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'Assemblée Générale.

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

Dispositions diverses.

1/ Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

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

TITRE III

CHARGES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les dispositions ci-après ont pour objet de définir les différentes catégories de charges, et pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

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

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses occasionnés.

CHAPITRE I - CHARGES GENERALES

1°) Définition

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

. Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier avec ses abords et clôtures.

. Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement :

- des réseaux de distribution d'eau, d'électricité,
- des réseaux d'égout et d'assainissement, le tout à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières à chacun des bâtiments.

. Les frais d'entretien et de réfection des voies

de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements, avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage.

. Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces libres, ainsi que des passages, allées et dégagements, ainsi qu'éventuellement de l'arrosage automatique et les charges d'eau y afférentes.

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

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

. Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le Syndic, en application et dans les conditions de la clause figurant sous le titre "Assurances" et suivantes ci-après.

. Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- honoraires de l'Architecte de la copropriété, rémunération du Syndic, frais de fonctionnement du Syndicat des copropriétaires et du Conseil Syndical,
- salaires des gardiens et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun.

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

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

. La quote-part des charges spéciales supportées par les locaux à usage commun.

Et d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

2°) Répartition.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs quote-parts de copropriété dans les parties

communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

CHAPITRE II - CHARGES GENERALES PROPRES A CHAQUE BATIMENT

1°) Définition.

Les charges générales propres à chacun des bâtiments composant l'ensemble immobilier comprennent :

. Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties des bâtiments, aux canalisations, gaines, conduits, branchements, constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment, définies ci-dessus dans la première partie du présent règlement ("Définition des parties communes") étant observé à cet égard, que ces frais s'entendent également avec ceux afférents aux balcons, loggias ou terrasses, encore que ceux-ci puissent faire l'objet d'un droit d'usage exclusif.

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

. Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires, constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment définies ci-dessus.

. Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des dégagements et circulations de chaque bâtiment desservant notamment les escaliers, les locaux communs, les caves, etc..., ainsi que des trottoirs extérieurs desservant exclusivement chacun des bâtiments.

. Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des halls d'entrée et des escaliers de chaque bâtiment.

. Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment.

. Les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment, d'électricité, d'eau, etc...

. Les frais de fonctionnement du Syndicat de chaque bâtiment, y compris, s'il y a lieu, la rémunération du Syndic de ce Syndicat.

S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment, et généralement les frais d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des

locaux composant chacun des bâtiments, tels que définis ci-dessus à la clause figurant sous le titre "Définition des parties communes", ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière aux termes du présent règlement.

2°) Répartition.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes qui leur sont spéciales.

Les tableaux de répartition des charges relatives à chacun des bâtiments est ci-dessous établi :

Ces tableaux comprennent :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2 : Bâtiment,
- colonne 3 : Escalier,
- colonne 4 : Etage,
- colonne 5 : Nature du lot,
- colonne 6 : Quote-part dans les parties et charges communes spéciales au bâtiment (en 1.000 èmes).

BATIMENT "A"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	Charges spéciales BAT. A 1.000°
1	A	SS	SS	Parking intérieur	5
2	A	SS	SS	Parking intérieur	5
15	A	SS	SS	Garage	12
16	A	SS	SS	Garage	12
17	A	SS	SS	Garage	12
18	A	SS	SS	Garage	12
19	A	A	RC	Appartement P2 + jardin privatif	117
20	A	A	RC	Appartement P3 + jardin privatif	149
21	A	A	1er	Appartement P3	134
22	A	A	1er	Appartement P3	135
23	A	A	2ème	Appartement P3	137
24	A	A	2ème	Appartement P3	138
25	A	A	3ème	Appartement P3	132
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

BATIMENT "B"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	Charges spéciales BAT. B 1.000°
3	B	SS	SS	Parking intérieur	5
4	B	SS	SS	Parking intérieur	5
11	B	SS	SS	Garage	12
12	B	SS	SS	Garage	12
13	B	SS	SS	Garage	12
14	B	SS	SS	Garage	12
26	B	B	RC	Appartement P3 + jardin privatif	144
27	B	B	RC	Appartement P2 + jardin privatif	116
28	B	B	1er	Appartement P3	136
29	B	B	1er	Appartement P3	136
30	B	B	2ème	Appartement P3	138
31	B	B	2ème	Appartement P3	139
32	B	B	3ème	Appartement P3	133
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

BATIMENT "C"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	Charges spéciales BAT. C 1.000°
5	C	SS	SS	Parking intérieur	6
6	C	SS	SS	Parking intérieur	6
7	C	SS	SS	Garage	14
8	C	SS	SS	Garage	14
9	C	SS	SS	Garage	13
10	C	SS	SS	Garage	13

33	C	C	RC	Appartement P3 + jardin privatif	184
34	C	C	RC	Appartement P2 + jardin privatif	132
35	C	C	1er	Appartement P3	153
36	C	C	1er	Appartement P3	153
37	C	C	2ème	Appartement P3	156
38	C	C	2ème	Appartement P3	156
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

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

Critères de définition

Les charges relatives aux équipements communs ont été déterminées en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot ; ladite utilité ayant été appréciée pour une affectation de lots à usage d'habitation.

Dans le cas où, conformément à la destination de l'immeuble, l'usage d'une ou plusieurs parties privatives viendrait à être modifiée, la participation aux charges des lots intéressés par ce changement d'usage serait modifiée selon la procédure prévue par l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965 pour tenir compte de l'utilité que les éléments d'équipement commun présentent à l'égard du ou des lots intéressés.

A la suite de cette modification, la quote-part relative aux équipements communs des lots inchangés sera exprimée par une fraction dont le numérateur demeurera inchangé et dont le dénominateur sera augmenté ou diminué dans la proportion de la modification intervenue.

I - Charges d'escaliers

Les charges relatives aux escaliers comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.
- L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).
- l'entretien, la réparation de l'éclairage des escaliers et halls et les frais de consommation attachés à ces services.

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties

entre les propriétaires des lots ci-dessous désignés pour chacun des bâtiments concernés, dans les proportions suivantes :

BATIMENT "A"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges escalier BAT. A 1.000°
19	A	A	RC	Appartement P2 + jardin privatif	127
20	A	A	RC	Appartement P3 + jardin privatif	161
21	A	A	1er	Appartement P3	143
22	A	A	1er	Appartement P3	144
23	A	A	2ème	Appartement P3	143
24	A	A	2ème	Appartement P3	144
25	A	A	3ème	Appartement P3	138
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

BATIMENT "B"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges escalier BAT. B 1.000°
26	B	B	RC	Appartement P3 + jardin privatif	156
27	B	B	RC	Appartement P2 + jardin privatif	127
28	B	B	1er	Appartement P3	144
29	B	B	1er	Appartement P3	145
30	B	B	2ème	Appartement P3	144
31	B	B	2ème	Appartement P3	145
32	B	B	3ème	Appartement P3	139
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

BATIMENT "C"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges escalier BAT. C 1.000°
33	C	C	RC	Appartement P3 + jardin privatif	201
34	C	C	RC	Appartement P2 + jardin privatif	143
35	C	C	1er	Appartement P3	164
36	C	C	1er	Appartement P3	164
37	C	C	2ème	Appartement P3	164
38	C	C	2ème	Appartement P3	164
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

Les lots non visés dans la présente répartition n'y participeront pas.

II - Charges spéciales aux garages et parkings intérieurs en sous-sol pour les bâtiments "A", "B" et "C".

Les charges spéciales aux garages et parkings intérieurs en sous-sol des bâtiments "A", "B" et "C" comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et voies de circulation, des aires de stationnement malgré leur affectation privative, ainsi que toutes les installations servant exclusivement aux garages et parkings intérieurs (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages et parkings intérieurs, etc...).

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage d'emplacements de garage et de parkings intérieurs, dans les proportions ci-après indiquées :

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	Charges sous-sol 1.000°
1	A	SS	SS	Parking intérieur	30
2	A	SS	SS	Parking intérieur	30
3	B	SS	SS	Parking intérieur	30

4	B	SS	SS	Parking intérieur	30
5	C	SS	SS	Parking intérieur	30
6	C	SS	SS	Parking intérieur	30
7	C	SS	SS	Garage	69
8	C	SS	SS	Garage	69
9	C	SS	SS	Garage	68
10	C	SS	SS	Garage	68
11	B	SS	SS	Garage	68
12	B	SS	SS	Garage	68
13	B	SS	SS	Garage	68
14	B	SS	SS	Garage	68
15	A	SS	SS	Garage	68
16	A	SS	SS	Garage	68
17	A	SS	SS	Garage	69
18	A	SS	SS	Garage	69
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

III - Charges de ventilation mécanique

Lesdites charges comprennent notamment toutes les dépenses occasionnées par le fonctionnement de la ventilation mécanique, son entretien général, ses réparations et frais de remplacement de toutes les pièces nécessaires à son bon fonctionnement.

Elles seront réparties entre les lots ci-après pour chacun des bâtiments concernés suivant le tableau de répartition ci-dessous :

BATIMENT "A"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges V.M.C. BAT. A 1.000°
19	A	A	RC	Appartement P2 + jardin privatif	116
20	A	A	RC	Appartement P3 + jardin privatif	148

21	A	A	1er	Appartement P3	148
22	A	A	1er	Appartement P3	149
23	A	A	2ème	Appartement P3	148
24	A	A	2ème	Appartement P3	149
25	A	A	3ème	Appartement P3	142
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

BATIMENT "B"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges V.M.C. BAT. B 1.000°
26	B	B	RC	Appartement P3 + jardin privatif	148
27	B	B	RC	Appartement P2 + jardin privatif	117
28	B	B	1er	Appartement P3	148
29	B	B	1er	Appartement P3	148
30	B	B	2ème	Appartement P3	148
31	B	B	2ème	Appartement P3	148
32	B	B	3ème	Appartement P3	143
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

BATIMENT "C"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges V.M.C. BAT. C 1.000°
33	C	C	RC	Appartement P3 + jardin privatif	172
34	C	C	RC	Appartement P2 + jardin privatif	136
35	C	C	1er	Appartement P3	173
36	C	C	1er	Appartement P3	173

37	C	C	2ème	Appartement P3	173
38	C	C	2ème	Appartement P3	173
ENSEMBLE					1.000 / 1.000

Les lots non visés dans la présente répartition n'y participeront pas.

IV - Charges relatives à la réception des programmes audio-visuels.

Lesdites charges comprennent notamment toutes les dépenses occasionnées par l'installation, le réglage et le fonctionnement, l'entretien, les réparations et frais de remplacement de toutes les pièces nécessaires à la réception des programmes audio-visuels, que ce soit par une antenne collective, le câble, ou par satellite, ou tout autre moyen à venir.

Elles seront réparties entre les lots ci-après pour chacun des bâtiments concernés suivant le tableau de répartition ci-dessous :

BATIMENT "A"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges télévision BAT. A 1.000°
19	A	A	RC	Appartement P2 + jardin privatif	50
20	A	A	RC	Appartement P3 + jardin privatif	50
21	A	A	1er	Appartement P3	50
22	A	A	1er	Appartement P3	50
23	A	A	2ème	Appartement P3	50
24	A	A	2ème	Appartement P3	50
25	A	A	3ème	Appartement P3	50
ENSEMBLE					350 / 1.000

BATIMENT "B"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges télévision BAT. B 1.000°
26	B	B	RC	Appartement P3 + jardin privatif	50
27	B	B	RC	Appartement P2 + jardin privatif	50
28	B	B	1er	Appartement P3	50
29	B	B	1er	Appartement P3	50
30	B	B	2ème	Appartement P3	50
31	B	B	2ème	Appartement P3	50
32	B	B	3ème	Appartement P3	50
ENSEMBLE					350 / 1.000

BATIMENT "C"

LOTS	BAT.	Esca- lier	Etage	DESIGNATION	charges télévision BAT. C 1.000°
33	C	C	RC	Appartement P3 + jardin privatif	50
34	C	C	RC	Appartement P2 + jardin privatif	50
35	C	C	1er	Appartement P3	50
36	C	C	1er	Appartement P3	50
37	C	C	2ème	Appartement P3	50
38	C	C	2ème	Appartement P3	50
ENSEMBLE					300 / 1.000

LES TROIS BATIMENTS ENSEMBLE.....	1.000 / 1.000
-----------------------------------	---------------

Les lots non visés dans la présente répartition n'y participeront pas.

CHAPITRE IV - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement qui s'avèreraient nécessaires de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il payera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et payera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

Ravalement et réfection générale.

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de l'immeuble.

Les charges y afférentes seront réarties entre les copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

Entretien des balcons et terrasses.

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'Architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes générales au sens de la clause figurant ci-dessus.

Cloisons mitoyennes.

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

- Reprise des vestiges.

En cas de réparation ou de reconstruction, la

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

- Dépenses afférentes aux parties privatives.

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

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

CHAPITRE VI - REGLEMENT DES CHARGES.
PROVISIONS. GARANTIES.

Les copropriétaires verseront au Syndic :

. Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'Assemblée Générale,

. Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré,

. En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le Syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif de ces dépenses,

. Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés à la clause ci-après et figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations" dans les conditions qui seront fixées par décision de cette Assemblée.

. Des provisions nécessaires à la constitution d'un fonds de réserve pour travaux futurs, immobilisées à un compte spécial en raison de leur affectation spéciale.

En outre, le Syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical.

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

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

Les autres copropriétaires devront, en tant que de

besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des Articles 55 et 58 du Décret du 17 Mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés. Par ailleurs, en vertu de l'article 19-1 nouveau introduit par la loi du 21 Juillet 1994, les créances correspondant aux charges visées à l'Article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et aux travaux de l'Article 30 bénéficient du privilège immobilier spécial du Syndicat prévu à l'Article 2103 du Code civil.

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

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

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

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

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS DES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels textes modificatifs n'auraient pas été

publiés, ils seraient néanmoins opposables à ces ayants cause, qui après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

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

I - Contribution aux charges.

Mutation à titre onéreux.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au Syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à cette notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au Syndicat.

Mutation par décès.

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

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

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

II - Formalités.

a) Information des parties

En vue de l'information des parties, le Syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de

l'apurement des comptes :

. Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat,
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

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

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

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndic, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par le Notaire chargé de la vente dans les 15 jours à compter du transfert de propriété, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Le Syndic précisera l'origine de la créance (charges courantes impayées, demande de provision, dette au titre des travaux...), et indiquera si -et à quel titre- elle est privilégiée, en précisant à quelle date elle a pris naissance. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition régulière dans ce délai.

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

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

c) Notification des mutations. Election de domicile

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

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

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

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

III - INDIVISION. USUFRUIT

a) Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables, vis-à-vis du Syndicat, du paiement de toutes les charges afférentes à ce lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

b) Usufruit

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

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

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'Article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

c) Notifications

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Notification des mutations - Election de domicile".

IV - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des clauses du présent règlement relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de sinistre et figurant ci-dessous sous le titre "Assurances". Il devra obtenir de ce 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 ces mêmes clauses ci-dessus visées et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'Article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions des clauses ci-après relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de reconstruction de l'immeuble.

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

V - LOCATIONS

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

Le copropriétaire devra prévenir le Syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'Article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

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

locaux loués.

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

VI - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des Lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de la clause ci-dessus et figurant sous le titre "Usage des parties privatives - Modification".

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'Article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par la clause ci-dessus du présent règlement relative aux décisions ordinaires et figurant sous le titre "Assemblées générales - Majorités requises pour l'adoption des décisions".

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés à ce fichier immobilier.

La réunion en un seul appartement de deux locaux d'habitation contigus, appartenant à un même propriétaire, pourra être réalisée sans autorisation de l'Assemblée, mais sous les réserves ci-dessus, et, dans ce cas, le copropriétaire intéressé aura la faculté d'incorporer le palier principal ou la partie de coursive dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de coursive ne desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge par lui de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à

l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

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

1°) Au Syndic,
2°) Au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE V ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - SYNDICAT

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'Assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce Syndicat la forme coopérative, à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1, de la Loi du 10 juillet 1965.

Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires et exécutées par le Syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CAP ARIANA" .

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

1°) Epoque des réunions

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

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

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au moins une fois par an, sur convocation du Syndic.

L'Assemblée Générale pourra également être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le Syndic à la demande du Conseil Syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à la clause suivante.

2°) Convocations

a) Initiative des convocations

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'Article 8 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical.

Si les membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'Article 50 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Conformément à cet Article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un Mandataire de Justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale ; dans ce cas, il peut charger ce Mandataire de présider l'Assemblée.

b) Délai de convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à

huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

c) Destinataires des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'Assemblée Générale.

Toutefois, lorsqu'une Assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

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

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

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

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

Les mutations de propriété ne sont opposables au Syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au Syndic.

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

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à la clause ci-après et figurant sous le titre "Représentation des copropriétaires".

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au Mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au Syndic, ou, à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au Syndic.

d) Lieu et date de réunion

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

Le délai de convocation prévu au présent règlement peut être réduit à huit jours et les notifications visées à la clause ci-après et figurant sous le titre "contenus des convocations" n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée

en vertu de la clause ci-après et figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée.

e) Contenu des convocations

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

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

. Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes,

. Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice,

. Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'Assemblée est appelée à modifier ces actes,

. 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 ci-après lorsque la consultation du conseil Syndical est obligatoire en vertu de la clause ci-après figurant sous le titre "Mission", l'avis donné par le conseil doit être également joint à l'ordre du jour,

. Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées ci-après et à l'Article 37, alinéas 3 et 4 de la Loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en Justice.

f) Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le Conseil Syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

g) Tenue des Assemblées Générales

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale élit son Président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a

recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

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

Le Syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son Mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'Assemblée Générale ou par son Mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et conservée par le Syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

h) Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un Mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun Mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du Syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux Assemblées en leurs lieu et place.

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

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un Mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du Syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le Mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Contenu des convocations" auront été régulièrement effectuées.

Les délibérations de chaque Assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés

à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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

i) Nombre de voix des copropriétaires

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales concernant les garages et parkings en sous-sol ou les escaliers ou la ventilation mécanique ou encore la réception des programmes télévisuels, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

j) Majorités requises pour l'adoption des décisions

Décisions ordinaires

Sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application de ce règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

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

Décisions exigeant la majorité absolue

L'Assemblée Générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de la clause précédente, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par cette délégation. 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 doit être rendu compte à l'Assemblée de l'exécution de la délégation.

. 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.

. La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

. La désignation de syndicats dits "secondaires".

. Le retrait de bâtiments de la copropriété quand la division de la propriété au sol le permet, et la détermination des conditions matérielles, juridiques et financières de la division.

. Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

. Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

. La pose, dans les parties communes, de canalisations et de gaines, et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

. Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

. L'installation ou la modification d'une ou de plusieurs antennes collectives ou d'un réseau câblé interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

. La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat.

. L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

. L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

. L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

A défaut de décision prise dans les conditions de

majorité prévues au premier paragraphe de la présente clause, et si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider, au cours d'un second vote, à la majorité des voix exprimées des présents et représentés.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Décisions exigeant la double majorité

L'Assemblée Générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

. Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux dont l'adoption nécessite la majorité absolue,

. La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

. Les travaux immobiliers définis sous la clause ci-après figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations."

. Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

. La transformation du Syndicat en Syndicat coopératif.

. L'aliénation des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'Article 25 de la Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

Décisions requérant l'unanimité

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu sous la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" et des dispositions des Articles 11 et 12 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

k) Effets des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront

notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le Syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de cette Assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'Article 42, alinéa 2, de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la Société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défailnants.

CHAPITRE III - SYNDIC

1°) Nomination. Durée des fonctions. Rémunération

Le Syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée générale statuant dans les conditions prévues sous la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue". Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

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

L'Assemblée Générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du Syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'Article 28, alinéa 2, du Décret du 17 Mars 1967.

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

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires, la **SARL GROUPE ELLUL**, dont le siège est à **MONTPELLIER (Hérault), 248 rue Michel Teule, ZAC D'Alco**, exercera, à titre provisoire, les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens.

A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée Générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Dans les autres cas de vacance du poste de Syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du Syndic à exercer les droits et actions du Syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le Président du Conseil Syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de Justice, dans les conditions des Articles 47 et 49 du Décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

2°) Attributions

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en Justice.

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

3°) Pouvoirs de gestion et d'administration

Le Syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

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

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'Assemblée Générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

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

Il est, d'autre part, rappelé que l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic est tenu de consulter le Conseil Syndical, et un montant des marchés et contrats à partir duquel s'impose au Syndic une mise en concurrence des entreprises.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du Syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans

la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

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

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

Le Syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à la clause ci-après figurant sous le titre "Assurances".

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le Syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la conditions expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le Syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs, et la soumettra à l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Le Syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés au paragraphe "Notification des mutations - Election de domicile" du présent règlement ; il mentionnera leur Etat Civil, ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fera connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modification qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Le Syndic détiendra les archives du Syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux Articles 1er à 3 du Décret modifié n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de Justice relatifs à l'immeuble et au Syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Le Syndic tiendra la comptabilité du Syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du Syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du Syndicat.

Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du Syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette Assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du Syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'Assemblée Générale.

Il aura l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires peut, toutefois, dans la cas où l'immeuble est géré par un syndic professionnel, décider de renoncer à l'obligation d'ouverture d'un compte séparé à la majorité de l'article 25, et le cas échéant, à la majorité du nouvel article 25-1 de la Loi du 13 décembre 2000.

Il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un Syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la Loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeur reçues au nom et pour le compte du Syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du Syndicat. Toutefois, le Syndic sera autorisé à conserver une somme pour le règlement des dépenses; ce montant sera fixé par l'Assemblée Générale et pourra être modifié dans les mêmes conditions.

Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

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

4°) Obligation d'établissement et de tenue d'un carnet d'entretien

Aux termes des dispositions de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le Syndic devra établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble.

Le contenu de ce carnet d'entretien sera déterminé par un décret ultérieur, dont la parution entraînera l'entrée en vigueur de cette disposition.

5°) Pouvoirs d'exécution et de représentation

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

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux Articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du Décret du 17 Mars 1967.

Le Syndic représentera le Syndicat des copropriétaires en Justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le Syndic ne pourra engager une action en Justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'Article 55 du Décret du 17 Mars 1967.

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

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

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

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

D'autre part, le Syndic peut, par délégation de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions prévues à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue", recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

1°) Constitution

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un Conseil Syndical composé de trois membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme

visés dans la Loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et représentants légaux pourront être membres du Conseil Syndical.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Les membres du Conseil Syndical seront élus par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

L'Assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

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

Le Conseil Syndical élit un Président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le Président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de Conseiller Syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

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

Les avis ou rapports du Conseil Syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par

le Président du Conseil Syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

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

Les débours exposés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat seront à eux remboursés par le Syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le Conseil Syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le Syndic, sur l'indication du Président du Conseil Syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Les dispositions de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, prévoient, dans son Article 17-1, que, dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1.

2°) Mission

Organe consultatif, le Conseil Syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le Syndic, par l'Assemblée Générale ou certains copropriétaires.

L'Assemblée Générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions fixées par la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue".

Un ou plusieurs membres du Conseil Syndical habilités à cet effet par son Président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic, et,

d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Le Conseil Syndical présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale sur les avis donnés au Syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'Assemblée Générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V - ASSURANCES

1°) Assurance "DOMMAGES-OUVRAGES"

Conformément aux dispositions de la Loi n° 78-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "DOMMAGES-OUVRAGES" sera souscrite par le Maître d'Ouvrage. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et assurera la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce, dans les termes, conditions et limites prévues dans leurs conditions de souscription.

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

La copropriété, par décision prise en Assemblée Générale, à la majorité simple, pourra, en supportant la charge de la prime correspondante, demander à l'Assureur une reconstitution du plafond de la garantie, diminué par un ou plusieurs sinistres.

2°) Police dites "MULTIRISQUES"

a) Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété"

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour le groupe d'immeubles (parties privatives et parties communes), contre :

. L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désignées, excepté.

. Le recours des voisins et les recours des locataires.

. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

. La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus-énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

b) Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : Police dite "Multirisques occupants" ou "Multirisques copropriétaires"

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

. Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre : l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

. Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Le vendeur sera donc tenu d'assurer le groupe d'immeubles à compter de la réception du gros oeuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des

eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS

1°) Améliorations. Surélévation. Additions

a) Améliorations

L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- . la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues 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,

- . la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

Lorsque cette majorité n'a pas pu être obtenue, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (ART. 24 de la Loi) en procédant immédiatement à un second vote.

Si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de 3 mois, peut statuer à la majorité de l'Article 24.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi du 13 décembre 2000 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de

conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Amélioration" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

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

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

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4, de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

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

b) Surélévation. Additions

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne

peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

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

c) Reconstruction

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

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions suivantes de la présente clause.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

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

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstructin bénéficie de la garantie indiquée à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Règlement des charges. Provisions. Garanties". La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers -Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

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

. En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

. En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles

nées de l'application de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, des textes subséquents, et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

2°) Modification du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers 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 présent règlement de copropriété.

3°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble si :

- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,
- le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du Procureur de la République.

La mission de l'Administrateur provisoire est de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

L'Article 29-1 modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dispose que le Président du Tribunal de Grande Instance lui confie tous les pouvoirs du syndic et précise que le mandat du syndic prend fin sans

indemnité.

L'administrateur provisoire, le Procureur de la République, et un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au Président du Tribunal de Grande Instance la modification, la prolongation ou la fin de la mission de l'administrateur provisoire.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'Administrateur provisoire, sous l'appréciation du Président du Tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,

- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable une seule fois, a pour effet :

- d'arrêter toutes voies d'exécution à l'encontre du Syndicat,

- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

4°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER conformément à la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 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.

5°) Annexes

Demeureront annexées aux présentes, après mention, les pièces suivantes :

- un plan d'ensemble de PORT ARIANE au 1/5000

- un plan masse de l'ensemble immobilier CAP ARIANA au 1/300 avec numérotation des lots

- un plan du sous-sol au 1/200 avec numérotation des lots

- un plan du rez-de-chaussée au 1/200 avec numérotation des lots

- un plan du 1er étage au 1/200 avec numérotation des lots

- un plan du 2ème étage au 1/200 avec numérotation des lots

- un plan du 3ème étage au 1/200 avec numérotation des lots

- un tableau de répartition des lots entre les divers bâtiments

- les tableaux des tantièmes de copropriété et des charges.

le tout établi par le Cabinet B3R, géomètres-experts à LATTES (34970), Avenue de Figuières.

6°) Election de domicile
Pour l'exécution des présentes et de leur suites,
les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire
soussigné.

PAIEMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les honoraires afférents à l'établissement des
plans annexés à l'état descriptif de division et à
l'établissement des tantièmes de copropriété ainsi que
les honoraires du rédacteur du règlement de copropriété,
et enfin les frais et loyaux coûts de l'édition de ce
règlement seront supportés par les acquéreurs des lots
de l'ensemble immobilier objet du présent règlement, et
ce, dans la proportion résultant des tantièmes attachés
à leurs lots.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la
Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité
Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les
conditions et délais prévus par les dispositions légales
et réglementaires.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour
signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à
tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de
mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat
Civil, cadastraux ou hypothécaires.

DONT ACTE EN CENT-CINQ PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par
le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet
acte.

