

N° du LOT	Bâti-ment	Ascen- seur	Etage	NATURE du L O T	Quote-Parts		
					de Copro- priété 100.000e	Particu- lière au Bâtiment 10.000e	Particu- lière l'Asce- seur 10.000
400	C	Sans	R.Ch.	Local com- mercial	183	58	-
401	"	"	"	"	438	138	-
402	"	"	"	"	225	71	-
403	"	"	"	"	522	165	-
404	"	"	"	Appartement	805	254	-
405	"	"	"	"	616	194	-
406	"	"	"	Local com- mercial	255	80	-
407	"	"	"	"	340	107	-
408	"	"	"	"	396	125	-
409	"	"	"	"	481	152	-
410	"	"	"	Vitrine	4	2	-
411	"	"	"	"	4	2	-
412	"	"	"	"	4	2	-
413	"	"	"	"	4	2	-
414	"	"	"	"	4	2	-
415	"	"	"	"	4	2	-
416	"	"	"	"	4	2	-
417	"	"	"	"	4	2	-
418	"	"	"	"	4	2	-
419	"	C	1er	Appartement	1836	579	380
420	"	"	"	"	662	209	190
421	"	"	"	"	1057	333	254
422	"	"	"	"	1409	444	254
423	"	"	"	"	616	194	190
424	"	"	"	"	733	231	190
425	"	"	2ème	"	1890	596	598
426	"	"	"	"	682	215	299
427	"	"	"	"	1088	343	399
428	"	"	"	"	1450	457	399
429	"	"	"	"	635	200	299

N° du LOT	Bâti-ment	Ascen- seur	Etage	NATURE du L O T	Quote-Parts		
					de Copro- priété 100.000e	Particu- lière au Bâtiment 10.000e	Partic- lière l'Asce- seur 10.000
430	C	C	2ème	Appartement	755	238	299
431	"	"	3ème	"	1926	608	760
432	"	"	"	"	695	219	380
433	"	"	"	"	1108	350	507
434	"	"	"	"	1478	466	507
435	"	"	"	"	648	204	380
436	"	"	"	"	769	243	380
437	"	"	4ème	"	1962	619	870
438	"	"	"	"	709	224	435
439	"	"	"	"	1131	357	580
440	"	"	"	"	1505	475	580
441	"	"	"	"	660	208	435
442	"	"	"	"	783	247	435
443	"	"	S. Sol	Cave	27	8	-
444	"	"	"	Réserve	110	35	-
445	"	"	"	"	110	35	-
446	"	"	"	"	94	30	-
447	"	"	"	"	173	55	-
448	"	"	"	Cave	13	4	-
449	"	"	"	"	24	7	-
450	"	"	"	"	14	4	-
451	"	"	"	"	14	4	-
452	"	"	"	"	16	5	-
453	"	"	"	"	13	4	-
454	"	"	"	"	22	7	-
455	"	"	"	"	6	2	-
456	"	"	"	"	14	4	-
457	"	"	"	"	13	4	-
458	"	"	"	"	13	4	-
459	"	"	"	"	6	2	-
460	"	"	"	"	11	3	-

N° du LOT	Bâti-ment	Ascen- seur	Etage	NATURE du L O T	Quote-Parts		
					de Copro- priété 100.000e	Particu- lière au Bâtiment 10.000e	Partic- lière l'Asce- seur 10.000
461	C	C	S. Sol	Cave	16	5	-
462	"	"	"	"	16	5	-
463	"	"	"	"	8	2	-
464	"	"	"	"	6	2	-
465	"	"	"	"	6	2	-
466	"	"	"	"	11	3	-
467	"	"	"	"	8	2	-
468	"	"	"	"	16	5	-
469	"	"	"	Réserve	99	31	-
470	"	"	"	"	138	44	-
471	"	"	"	Cave	8	2	-
472	"	"	"	"	8	2	-
473	"	"	"	"	8	2	-
474	"	"	"	"	8	2	-
475	"	"	"	"	9	3	-
476	"	"	"	Réserve	157	50	-

Etant ici précisé que les numéros 477 à 499 in-  
clus, sont laissés vacants, en vue d'une éventuelle  
modification du présent règlement-état descriptif de  
division.



## TITRE II

### REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

#### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de co-propriété est établi conformément à la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux textes subséquents, afin :

- de fixer la destination de l'ensemble immobilier;
- de fixer les droits et obligations des co-propriétaires;
- de fixer les charges générales et les charges particulières;
- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier;
- d'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises les décisions par le syndicat des co-propriétaires.

Tout ce qui ne sera pas prévu par le présent règlement de co-propriété restera régi par le droit commun, à défaut de décisions prises par l'Assemblée Générale.

Le règlement de co-propriété entrera en vigueur dès la régularisation de la vente de l'un des lots de l'ensemble immobilier, il sera obligatoire pour tous les co-propriétaires d'une fraction quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et ayants cause quels qu'ils soient.

Il en sera fait mention dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'immeuble et les nouveaux co-propriétaires seront tenus à son exécution.

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

##### Chapitre I

#### CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

#### ET DES PARTIES COMMUNES

##### Section I

#### GENERALITES

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque co-propriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre co-propriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du règlement dont, lui-même, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de ces infractions.

tant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposée, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout co-propriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que pour autant soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque co-propriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

## Section 2

### USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

#### 1°- Généralités -

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de l'ensemble immobilier dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres co-propriétaires, le tout conformément à la destination de l'ensemble immobilier telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'ensemble immobilier, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le co-propriétaire sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

#### 2°- Occupation -

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Ils seront principalement, destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlement l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle jusqu'au deuxième étage inclus de chaque bâtiment, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations, ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres co-propriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il

il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

La location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce, d'un appartement.

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

Les emplacements de garage sont destinés aux voitures de tourisme, camionnettes ou bateaux.

En aucun cas, un emplacement de garage ne pourra être utilisé à titre de débarras.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les solariums au-dessus de chaque bâtiment ne pourront être utilisés qu'à cet usage, et en aucun cas en jardin (avec terre végétale, bacs à fleurs etc...) les surcharges maximum qu'ils pourront supporter ne pouvant dépasser cent soixante quinze kilogramme par mètre carré.

### 3°- Harmonie - Aspect -

a) Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la co-propriété avec l'approbation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un co-propriétaire aux loggias, solariums, jardins qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

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

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

b) Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières.

c) Il ne pourra être étendu du linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou jardins et, d'une façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

#### 4°- Plaques professionnelles -

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminées par le syndic.

#### 5°- Modifications intérieures - Travaux -

Après l'obtention du certificat de conformité, chaque co-propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou, éventuellement, par les organismes prêteurs.

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte de la co-propriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la co-propriété qu'à l'égard s'il y a lieu du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le co-propriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la co-propriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité prévues à l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

#### 6°- Sécurité - Salubrité -

a) Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matière volatils ou inflammables dans les caves et autres dépendances, est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la co-propriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, solariums, jardins. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur de dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

b) Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. Il en est de même éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et, notamment, dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

c) Les co-propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée installés dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence et, spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Chaque co-propriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par le feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage consécutif au fait de n'avoir pas informé le syndic de l'utilisation d'un conduit ou à un feu excessif, ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

d) Les co-propriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront, en outre, se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

#### 7°- Ascenseur -

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de quinze ans non accompagnés.

#### 8°- Tranquillité -

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres co-propriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, télévision et magnétophones, etc... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve, également, que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque cause que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux. Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans les parkings extérieurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'ensemble immobilier.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'ensemble immobilier.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après l'autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la co-propriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu à l'intérieur de l'ensemble immobilier, même après décès, ou par autorisation de justice.

#### 8°- Dispositions diverses -

a) Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle que soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter, sans indemnité, l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunt l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

b) En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la co-propriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°- ci-dessus il en sera de même toute les fois qu'il sera exécuté dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres co-propriétaires.

c) Les co-propriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout co-propriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc... devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les co-propriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux terrasses.

d) En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic, au gar-

dien de l'immeuble ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble immobilier, connue du syndic ; le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la co-propriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

### Section 3

#### USAGE DES PARTIES COMMUNES

##### 1°- Généralités -

Chacun des co-propriétaires 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 co-propriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe I "Généralités" du précédent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées, ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II intitulé "Syndic" (Section I-2-3-4), pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

##### 2°- Encablement -

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

b) En cas d'encablement 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.

c) Aucun co-propriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

d) Aucun co-propriétaire ne pourra constituer, dans les parties communes, de dépôt d'ordure ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons d'approvisionnements quelconques, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

### 3°- Aspect extérieur de l'ensemble immobilier -

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres.

Le syndic pourra seulement, autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières visées au 4° de la Section 2 du présent chapitre. En outre, l'apposition des panonceaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il pourra être installé qu'une antenne radio et une antenne de télévision collective par immeuble.

En outre, la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA PALMERAIE", ou son mandataire, aura la faculté d'apposer en tous endroits de l'ensemble immobilier et notamment sur les façades des bâtiments, tous placards publicitaires annonçant la vente ou la location des biens immobiliers issus du présent règlement de co-propriété. Ce droit cessera de plein droit à dater de la vente du dernier lot.

### 4°- Services collectifs et éléments d'équipement -

a) Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination. Il est interdit d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

b) En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, au nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

c) Les co-propriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres co-propriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° de la Section 2 du présent chapitre.

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

#### 5°- Espaces libres, jardins et voies, piscine -

Les espaces libres et jardins entourant les bâtiments, ainsi que leurs aménagements et accessoires, la piscine, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sous contrôle du syndic. De toute manière, les enfants devront rester constamment sous surveillances et leurs ébats ne devront pas troubler la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Le syndic pourra établir toutes réglementations concernant l'utilisation des espaces libres, des jardins de la piscine et des éléments d'équipement qui y seraient installés, dans les conditions stipulées au chapitre II Section 3, B) intitulé "Administration et Gestion", ci-après et dans le cadre des dispositions légales ou administratives pouvant régir cette utilisation.

Il est interdit de laisser vagabonder dans les espaces libres, jardins et sur les voies, des chiens et autres animaux domestiques.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation ou, éventuellement, de stationnement.

L'usage des avertisseurs des automobiles et cycles est interdit dans les limites de l'ensemble immobiliers, sauf cas de nécessité.

Les véhicules doivent circuler à l'intérieur de l'ensemble immobilier à une vitesse très réduite, trente kilomètres heure au maximum.

La nuit, les véhicules ne pourront utiliser des feux de route. Ils devront circuler avec les feux de ville (feux de position et feux rouges arrières) ou les feux de croisement.

Au surplus, sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules, les prescriptions du Code de la Route devront être respectées, sauf à tenir compte de la limitation particulière de vitesse ci-dessus stipulée.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappement libre ou bruyants

#### 6°- Loggias - Jardins -

Les co-propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de loggias ou jardins devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'ensemble immobilier et sous contrôle du syndic.

Les co-propriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter, plantations, etc

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la co-propriété, en particulier par un apport de terre.

Les co-propriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

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

L'utilisation des loggias ou jardins ne devra causer aucun trouble anormal aux autres co-propriétaires.

#### Section 4

#### CLAUSE PARTICULIERE

Dans le cas où un même co-propriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non, mais desservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la "destination de l'immeuble", ce co-propriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette disposition s'appliquera, notamment, aux paliers et couloirs d'étages et de sous-sol.

En tout état de cause et avant toute appropriation de jouissance, il importera à tout co-propriétaire d'en référer au syndic, afin que celui-ci s'assure, de ce que cette "privation" est bien conforme aux deux conditions prévues au premier paragraphe.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon, la répartition des quotes-parts de parties communes générales, de charges générales ou particulières.

## Section 5

### DISPOSITIONS DIVERSES

1<sup>o</sup>- D'une façon générale, les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, loggias ou saillies, sur leurs parties privatives, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en co-propriété de l'ensemble immobilier, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2<sup>o</sup>- Les co-propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et, en outre, d'une façon générale, tous les usages d'un ensemble bien tenu.

3<sup>o</sup>- En cas de carence de la part d'un co-propriétaire à l'entretien de ses parties privatives ou des parties communes dont il a la jouissance exclusive, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'Assemblée des co-propriétaires, pourra remédier aux frais du co-propriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4<sup>o</sup>- Quiconque aurait à se plaindre relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu l'Assemblée Générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

## Chapitre II

### CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### Section I

## PRINCIPE

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

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

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

Les charges afférentes à tout ou partie des éléments d'équipement desservant exclusivement certains locaux ou dont certains locaux seuls auront l'usage ou l'utilité seront supportées par les seuls propriétaires de ces locaux à défaut d'autres stipulations, au prorata des tantièmes de co-propriété.

### Section 2

#### CHARGES GENERALES

##### 1°- Définition --

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- a) les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété avec ses abords et clôtures;
- b) les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :
  - des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz d'électricité, y compris le transformateur et son local, sauf si ces derniers éléments sont pris en charge par l'Electricité de France,
  - des réseaux d'égouts et d'assainissement.
- c) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage;
- d) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, (sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus en ce qui

concerne l'usage privatif de certains jardins), des éléments d'équipement installés tel que piscine.

e) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation du logement du gardien et des autres locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les co-propriétaires ;

f) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus-visées 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 spéciales à chaque bâtiment ;

g) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndicat ;

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

- honoraires de l'architecte de la co-proprieté, rémunération du syndicat, frais de fonctionnement du syndicat ;

- salaires du gardien et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun,

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

i) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" et même ceux afférents aux "parties privatives", tant en ce qui concerne ces derniers, que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers co-propriétaires ;

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

## 2°- Répartition -

Les charges générales seront réparties entre tous les co-propriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs quotes-parts de co-proprieté dans les parties communes générales, le tout conformément à la récapitulation de l'état de répartition des charges ci-annexé.

## Section 3

### CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

#### 1°- Définition -

Les charges spéciales à chacun des bâtiments devant composer l'ensemble immobilier comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties des bâtiments, aux canalisations, gaines, conduits, branchements, constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment définies ci-dessus, étant observé à cet égard que ces frais s'entendent également de ceux afférents aux loggias ou jardins encore que ceux-ci puissent faire l'objet d'un droit d'usage exclusif ;

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

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

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

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

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

e) 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...

f) Eventuellement, les frais de fonctionnement du syndicat secondaire de chaque bâtiment, y compris, s'il y a lieu, la rémunération du syndic dudit syndicat ;

S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment.

Et, généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux co-propriétaires des locaux composant chacun des bâtiments.

## 2° - Répartition -

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux composant chacun des bâtiments, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes qui leur sont spéciales, le tout conformément à la récapitulation de l'état de répartition des charges ci-annexé.

Il est ici précisé que :

- les charges relatives à l'entretien courant des circulations communes, situées au rez-de-chaussée du Bâtiment "B", sont à répartir entre les seuls propriétaires des lots 300 à 302 et 304 à 309, au prorata de leur quote-part de charges dans ledit bâtiment.
- le cabinet de toilette et le W.C. commun situés au rez-de-chaussée du bâtiment "B" sont des parties communes exclusives aux propriétaires des lots 300, 301, 302, 304, 305 et 306 ; leur entretien est à la charge des propriétaires de ces lots, au prorata de leur quote-part de charges dans ledit bâtiment.
- les charges relatives à l'entretien courant des circulations communes, situées au rez-de-chaussée du bâtiment "C" sont à répartir entre les seuls propriétaires des lots 400 à 403 et 406 à 418, au prorata de leur quote-part de charges dans ledit bâtiment.
- les deux W.C. communs, situés au rez-de-chaussée du bâtiment "C" sont des parties communes exclusives aux propriétaires des lots 400, 401, 402, 403, 406, 407, 408 et 409 ; leur entretien est à la charge des propriétaires de ces lots, au prorata de leur quote-part de charges dans ledit bâtiment.

### Section 4

#### CHARGES SPECIALES AU BATIMENT A USAGE D'EMPLACEMENTS DE VOITURES EN SOUS-SOL

##### I° - Définition -

Pour le bâtiment à usage d'emplacement de voiture en sous-sol, outre les dépenses définies à la Section 3 ci-dessus, dans la mesure où les éléments visés s'y trouvent, les charges spéciales comprendront :

- a) les frais de peinture intérieure audit bâtiment ;
  - b) les frais d'entretien, de réfection et de reconstitution ;
- des aires de circulation, allées, escaliers, rampes d'accès et de sortie depuis les voies principales de l'ensemble immobilier ;

- des surfaces de stationnement, encore que celles-ci soient l'objet d'un droit d'usage exclusif;  
- s'il y a lieu, du ou des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des co-propriétaires des emplacements de voitures en sous-sol.

c) Les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement :

- du matériel et équipement contre l'incendie éventuellement, les systèmes de détection d'incendie;

- des locaux et des installations de ventilation mécanique,

- des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (siphons, fosses de décantation, etc...), particuliers aux emplacements de voitures en sous-sol,

- des systèmes de fermetures du bâtiment en sous-sol, leurs appareillages et accessoires ;

d) S'il y a lieu, le salaire de la ou des personnes chargées de l'entretien et de la surveillance des emplacements de voitures en sous-sol;

e) S'il y a lieu, les primes d'assurances concernant exclusivement les emplacements de voitures en sous-sol, leurs dépendances et accessoires;

f) Les dépenses entraînées par l'éclairage des emplacements de voitures en sous-sol, leurs accès et dégagements, ainsi que, s'il y a lieu, le coût de la location des compteurs électriques y afférents ;

g) Eventuellement, les frais de consommation d'eau constatée par un compteur spécial ou fixée forfaitairement ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Et généralement, toutes les dépenses intéressant uniquement les emplacements de voitures et leur utilisation.

## 2°- Répartition -

Les charges précédemment définies sont réparties entre les seuls propriétaires des emplacements composant le bâtiment des garages au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes qui leur sont spéciales, le tout conformément à la récapitulation de l'état de répartition des charges ci-annexé.

## Section 5

### CHARGES SPECIALES AUX PARKINGS EXTERIEURS

#### 1°- Définition -

Les charges spéciales aux parkings extérieurs aménagés dans les limites de la propriété comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection de toute nature des éléments constitutifs des surfaces de stationnement, fussent-elles privatives, des aires de dégagement et de circulation, des voies de raccordement au réseau principal de circulation ;

b) Les frais de toute nature relatifs aux aménagements divers et notamment de plantations, destinés à l'intégration des parkings dans le cadre de l'ensemble des espaces verts et dégagements communs, en fonction de leur aspect général et de leur harmonie;

c) Tous les frais afférents à la conservation en bon état de propreté et d'entretien des parkings, de leurs dégagements, aménagements et accessoires et toutes les dépenses en matériels, fournitures et personnel engagées à cet effet ;

d) Tous les frais consécutifs à la mise en place et au fonctionnement d'un système de fermeture desdits parkings, au moyen de chaînes ou autrement et, d'une façon générale, à la mise en oeuvre de toutes autres mesures décidées par le syndic en vertu des dispositions du présent règlement, pour des raisons de tranquillité, de sécurité et de salubrité ;

e) S'il y a lieu, les dépenses entraînées par l'éclairage des parkings extérieurs et de leurs dépendances et accessoires, les frais de pose et de location des compteurs.

Et, généralement, toutes les dépenses intéressant uniquement les parkings extérieurs et leur utilisation, y compris l'entretien et la réfection de leurs aménagements, dépendances et accessoires.

#### 2°- Répartition -

Les charges précédemment définies sont réparties entre les co-propriétaires des lots de parkings extérieurs au prorata des quotes-parts de co-propriété générale qui y sont comprises, le tout conformément à la récapitulation de l'état de répartition des charges ci-annexé.

### Section 6

#### CHARGES D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS

##### 1°- Définition -

Les charges d'entretien des ascenseurs comprennent

- L'entretien, les réparations et mêmes le remplacement des ascenseurs, de leurs agrés et accessoires;

- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs.

- L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

##### 2°- Répartition -

Les charges des ascenseurs seront réparties entre les propriétaires des lots ci-après indiqués, dans les proportions suivantes :

MILLIEMES DES CHARGES D'ASCENSEURS

BATIMENT	ETAGE	LOT	Dix Millièmes			
A	1er Etage	8	168			
		9	337			
			10	84		
			11	253		
			12	337		
			13	217		
			14	529		
			15	397		
			16	397		
			17	529		
			18	337		
			19	337		
	2° Etage		20	505		
			21	505		
			22	505		
			23	674		
			24	421		
			25	385		
			26	578		
			27	578		
			29	578		
			30	578		
	3° Etage		31	193		
			137	193		
			138	385		
			4° Etage		205	354
					206	265
					207	265
					208	354
					209	221
					210	556
211					417	
212	417					
213	556					
214	346					

BATIMENT	ETAGE	LOT	Dix Millièmes	
A	3 <sup>o</sup> Etage	215	707	
	" "	216	530	
		217	530	
		218	707	
		219	442	
	4 <sup>o</sup> Etage	220	808	
	" "	221	606	
		222	606	
		223	808	
		224	505	
	B	1 <sup>er</sup> Etage	310	528
		" "	311	211
			312	370
			313	422
		314	370	
		315	211	
2 <sup>o</sup> Etage		316	830	
" "		317	332	
		318	332	
3 <sup>o</sup> Etage		319	1 056	
" "		320	422	
		321	739	
		322	845	
		323	739	
		324	422	
4 <sup>o</sup> Etage		325	1 207	
" "		326	482	
	327	482		
C	1 <sup>er</sup> Etage	419	380	
	" "	420	190	
		421	254	
		422	254	
		423	190	
		424	190	

BATIMENT	ETAGE	LOT	Dix Millièmes	
C	2 <sup>o</sup> Etage	425	598	
		" "	426	299
			427	399
			428	399
			429	299
			430	299
	3 <sup>o</sup> Etage	431	760	
		" "	432	380
			433	507
			434	507
			435	380
			436	380
	4 <sup>o</sup> Etage	437	870	
		" "	438	435
			439	580
			440	580
			441	435
			442	435

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront en rien.

#### Section 7

#### CHARGES D'EAU FROIDE

1<sup>o</sup>- Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des co-propriétaires.

2<sup>o</sup>- Les charges d'eau froide seront réparties entre tous les co-propriétaires au prorata des tantièmes de co-propriété générale affectés à leurs lots. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges générales.

3<sup>o</sup>- Toutefois, l'Assemblée Générale des co-propriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'immeuble.

Le coût de location s'ajoutera aux charges définies ci-dessus au 1<sup>o</sup>.

Les frais définis ci-dessus au 1<sup>o</sup> seront alors répartis entre tous les co-propriétaires au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartement et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des tantièmes de co-propriété générale.

## Section 8

### DEPENSES DIVERSES

#### 1<sup>o</sup> - Ravalement et réfection générale -

L'Assemblée Générale de l'ensemble des co-propriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tous les bâtiments.

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

#### 2<sup>o</sup> - Entretien des loggias et jardins -

Les co-propriétaires possédant l'usage exclusif des loggias ou jardins auront, personnellement, la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements du sol de ces parties, et de la dégradation qu'ils occasionneraient, le tout sous contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la co-propriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité, sont à la charge des co-propriétaires du bâtiment intéressé.

#### 3<sup>o</sup> - Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives de locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté, aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les co-propriétaires des gros ouvrages.

#### 4<sup>o</sup> - Reconstruction partielle -

Sous réserve de l'application des dispositions énoncées ci-après au titre "DISPOSITIONS DIVERSES" chapitres I, II, III, IV et V du présent règlement, les travaux de toute nature et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par les propriétaires intéressés.

En contre-partie, ceux-là seuls bénéficieraient

éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

5°- 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 co-propriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

6°- Aggravation des dépenses -

Les co-propriétaires qui, par leur fait, celui des leurs ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7°- Ramonage -

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls co-propriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

8°- 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 dudit lot.

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

Par ailleurs, l'entretien et la réfection générale des surfaces de stationnement seront assurés en commun aux frais des co-propriétaires d'emplacements, conformément aux stipulations de la Section 4 et de la Section 5 ci-dessus.

Section 9

REGLEMENT -- PROVISIONS

FONDS DE PREVOYANCE -- GARANTIE

- I -

1°- Les co-propriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale;

b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart (1/4) du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Il produira, annuellement, la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article II dudit décret.

2°- Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis d'un conseil syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

- II -

1°- Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Les autres co-propriétaires devront, en tant que de besoin faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs si l'Assemblée des co-propriétaires le décidait.

2°- Le paiement de la part contributive due par l'un des co-propriétaires, 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 dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extra-judiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours (15 jours).

3°- Les obligations de chaque co-propriétaires 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 nu propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

4°- Aucun propriétaire 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, ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les servitudes collectifs et les éléments d'équipement communs.

5°- Toutefois, il est ici stipulé que chaque co-propriétaire qui userait de la faculté d'abandon de ses droits divis ou indivis au profit du syndicat des co-propriétaires, ainsi qu'il est prévu ci-après au chapitre IV intitulé "FACULTE D'ABANDON" du présent règlement serait affranchi des charges pour l'avenir.

#### OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE

##### INDIVISION - HYPOTHEQUE - LOCATIONS

##### MODIFICATION DES LOTS

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques et contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, relativement, notamment, aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

#### Section I

##### MUTATION DE PROPRIETE

##### 1°- Opposabilité du règlement aux co-propriétaires successifs -

Le présent règlement de co-propriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause, à titre particulier des co-propriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels, sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

##### 2°- Mutation entre vifs -

a) En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau co-propriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mise en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la

mutation. L'ancien co-proprétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des co-proprétaires et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II, le nouveau co-proprétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des co-proprétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

b) Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait l'opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

### 3°- Mutations par décès -

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

Les obligations de chaque co-proprétaire 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 partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, dans les conditions de l'article 6 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

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

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

En toute hypothèse, le nouveau co-propiétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

## Section 2

### INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsable vis-à-vis du syndicat des co-propiétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des co-propiétaires par un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus au I de la présente section.

II - En cas de démembrement de la propriété d'un lot les nu-propiétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des co-propiétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus au I de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

## Section 3

### HYPOTHEQUES

Tout co-propiétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constitué sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres "RECONSTRUCTION" et "ASSURANCES" ci-après énoncés. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, sans son concours et hors de sa présence, dans les conditions prévues auxdits chapitres, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux-----

décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions du chapitre III "ASSURANCES" ci-après, du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et au CREDIT FONCIER, dont la législation spéciale et les statuts, dans ce cas, devront être respectés, ainsi qu'en cas d'emprunts auprès de tous organismes de crédit spécialisés dans le financement immobilier.

#### Section 4

##### LOCATIONS - AUTORISATIONS D'OCCUPER

I - Le co-proprétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement notamment de celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies, conformément aux dispositions du chapitre II contenu dans la partie "ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER" ci-après énoncée, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

II - Le co-proprétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

#### Section 5

##### MODIFICATION DES LOTS

Chaque co-proprétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres co-proprétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve, s'il y a lieu des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par la suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Dans le cas de réunion de plusieurs lots, le propriétaire pourra se clore au droit de sa cloison la plus rapprochée de l'escalier, à condition que cette clôture n'apporte aucune gêne ni aucun trouble de jouissance à un co-proprétaire voisin ou à la co-propriété et ne nuise à l'harmonie de l'immeuble. En tout état de cause, cette clôture ne devra pas englober des installations et services communs.

Les co-proprétaires pourront également échanger entre eux ou céder les éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les co-propriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quote-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition bien entendu que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article II de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, 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, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

A cet effet, le syndic sera tenu de convoquer l'Assemblée dans le délai le plus bref à partir de la notification qui lui en sera faite par le co-propriétaire intéressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans l'intérêt commun des futurs co-propriétaires 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 expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1<sup>o</sup>- Au syndic de l'ensemble immobilier alors en fonction ;

2<sup>o</sup>- Au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt au rang de ses minutes ensuite des présentes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des co-propriétaires ayant réalisé les modifications.

En outre, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité du dernier bâtiment, la Société Civile Immobilière LA PALMERAIE à CAVALAIRE, aura la faculté de modifier sans autorisation de quiconque la désignation des lots dont elle restera propriétaire, à sa seule convenance et même pour répondre à des impératifs techniques ou réglementaires, l'implantation ou la consistance des différents bâtiments. Le tout sous la seule réserve qu'il ne soit pas porté atteinte aux droits privatifs des autres co-propriétaires.

## Section 6

### ACTIONS EN JUSTICE

Tout co-propriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

### ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### Chapitre I

### SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES

#### Section 1

### GENERALITES

I - L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat principal. Toutefois, les co-propriétaires d'un même corps de bâtiment pourront créer un syndicat secondaire dans les conditions prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

II - La collectivité de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier est constituée en un syndicat principal, dénommé "Syndicat des co-propriétaires de la Société ----- LA PALMERAIE à CAVALAIRE", qui a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et, en général, l'administration des parties communes, y compris les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui ne relèvent pas d'un syndicat secondaire.

Le syndicat principal assure le respect des dispositions du règlement de co-propriété qui ne relèvent pas de l'intérêt particulier des co-propriétaires constitués en un syndicat secondaire, ainsi que des délibérations de sa propre assemblée.

Il veille au respect de la destination de l'ensemble immobilier ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale des bâtiments le composant et de ses espaces verts.

III - Le syndicat est doté de la personnalité civile.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de co-propriété et conformément aux dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il comprendra au moins deux co-propriétaires, dans les conditions stipulées ci-dessus aux dispositions générales. Il prendra fin lorsqu'il cessera de comprendre au moins deux co-propriétaires.

Le syndicat aura son siège à l'ensemble immobilier qui pourra être transféré en tout autre endroit de la commune dont dépend l'ensemble immobilier ou dans une commune limitrophe, sur simple décision du syndic.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par les assemblées des co-propriétaires et exécutées par le syndic, dans les conditions ci-après exposées.

## Section 2

### ASSEMBLEES DES CO-PROPRIETAIRES

#### 1°- Droit de vote -

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les co-propriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes, en vertu du présent règlement et de l'état descriptif de division.

Lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'ensemble immobilier et éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les co-propriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées par le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

#### 2°- Convocation des assemblées -

a) Tous les co-propriétaires membres d'un syndicat devront être convoqués à l'Assemblée de celui-ci dans les conditions ci-après.

b) Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée au plus tard dans l'année où le syndicat aura pris naissance, en application des stipulations des dispositions générales en tête du présent règlement.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement, elle nommera un syndic suppléant.

c) Le syndic convoquera l'Assemblée des co-propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

d) En outre, le syndic devra convoquer l'Assemblée Générales chaque fois que la demande lui en sera

faite, soit par le conseil syndical s'il en existe un, soit par un ou plusieurs co-propriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix de tous les co-propriétaires membres du syndicat, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

e) Les convocations aux assemblées seront notifiées aux co-propriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours francs avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également et dans les mêmes délais être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

L'Assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation, sur le territoire du lieu de situation de l'ensemble immobilier ou sur le territoire d'une commune voisine.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs co-propriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, les convocations et les notifications seront faites aux associés, dans les conditions des articles 12 et 18 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

f) En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III intitulé "Opérations Diverses - Mutations de Propriété - Indivision - Hypothèque Locations" ci-dessus désigné du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de co-propriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III des conditions "Droits et Obligations des co-propriétaires" ci-dessus énoncées du présent règlement.

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III ci-dessus visé, du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

### 3°- Tenue des assemblées -

a) Au début de chaque réunion, l'Assemblée élit son Président et deux scrutateurs. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

Mais, en aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, même s'ils sont co-propriétaires.

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

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'Assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose compte tenu des termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'Assemblée 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 co-propriétaire le requérant.

b) Les co-propriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour présenter un co-propriétaire.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposée au chapitre III des conditions "Droits et Obligations des co-propriétaires" ci-dessus énoncées, s'appliqueront.

c) Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Sur la demande d'un ou plusieurs co-propriétaire il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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.

#### 4°- Décisions -

Il ne pourra être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

##### A - Décisions ordinaires

I - Dans les limites de l'objet du syndicat, les co-propriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de co-propriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et, généralement sur toutes les questions intéressant la co-propriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires, membres du syndicat intéressé, présents ou représentés à l'Assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présente.

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

##### B - Décisions prises dans les conditions particulières de majorité

I - Dans les limites de l'objet du syndicat, les co-propriétaires par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'

article 25 a) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et, notamment, celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

b) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement ; observation faite que les travaux affectant l'aspect extérieur des bâtiments devront être autorisés par l'Assemblée du syndicat principal.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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 mitoyennetés.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple, la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...).

II - Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les co-propriétaires (présents ou non à l'Assemblée) membres du syndicat intéressé.

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle Assemblée Générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A) ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept n'ont pas à être renouvelées.

### C - Décisions extraordinaires

I - Dans les limites de l'objet du syndicat, les co-propriétaires par voie de décisions extraordinaires pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière

ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B) ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition, ou amélioration, dont il est question ci-après au chapitre I des conditions "DISPOSITIONS DIVERSES" ci-après désignées, du présent règlement, à l'exception des travaux fixés aux b) et e) du paragraphe B) ci-dessus.

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres du syndicat intéressé, représentant au moins les trois/quarts des voix.

#### 5° - Dispositions diverses -

I - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit et si ce n'est à l'unanimité, décider

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq,

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination, soit de l'ensemble immobilier, soit du bâtiment objet du syndicat de l'immeuble.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

II - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III "ASSURANCES" ci-après analysé du présent règlement.

III - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, mêmes les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants, conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et 18 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

## Chapitre II

### SYNDIC

#### Section 1

#### GENERALITES

Le syndic sera le représentant du syndicat par lequel il aura été nommé, dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées du syndicat et des dispositions du règlement de co-propriété qui relèvent dudit syndicat.

Il administrera les parties communes objet dudit syndicat et pourvoira à leur conservation, à leur garde et à leur entretien.

Il procédera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout dans les limites de l'objet de chaque syndicat, en application du présent règlement, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et dans les conditions et selon les modalités prévues à la Section 4 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

#### Section 2

#### DESIGNATION

I - Le syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale du syndicat statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, Section 2, 4°-B) ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les co-propriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation anticipée qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des co-propriétaires visées au chapitre I ci-dessus,

exercera à titre provisoire les fonc-

tions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels en vigueur dans le département du Var.

III - A défaut de nomination du syndic par l'Assemblée des co-proprétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice, dans les conditions de l'article 46 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Dans les autres cas de vacance de la fonction de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le Président du Conseil Syndical. A défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 à 49 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept. L'Assemblée Générale des co-proprétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

### Section 3

#### POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations, de toutes les choses et parties communes, objet d'une propriété indivise entre les membres du syndicat, à leur conservation, leur garde et leur administration.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'Assemblée des co-proprétaires, dans les conditions ci-après :

#### A - Entretien et travaux

I - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes du syndicat, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'Assemblée des co-proprétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante ;

- Il fera procéder au ramonage des conduits de fumées s'il en existe ;

- Il engagera et congédiera le personnel nécessaire ;

- Il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonc-

tionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

II - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'Assemblée des co-propriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les co-propriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale, ainsi que prévu à l'article 37 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

III - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'Assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

IV - Les co-propriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'Assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la Section 2 de chapitre I. des conditions ci-dessus "DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES" du présent règlement et sans préjudices des dispositions de l'article 31 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

## B - Administration et gestion

- I -

a) Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'ensemble immobilier et au fonctionnement de leurs services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après. à la q

b) Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents au syndicat avec les provisions qu'il recevra des co-propriétaires en application des dispositions du chapitre II des conditions "DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES" ci-dessus énoncées du présent règlement.

c) Il établira et tiendra à jour une liste de tous les co-propriétaires, du syndicat, ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

d)- Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun des co-propriétaires à l'égard du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera, annuellement, à l'Assemblée du syndicat, un état des comptes de celui-ci et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'ensemble immobilier ou du bâtiment objet du syndicat.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

e) Il détiendra les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

f) Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

- II -

Dans la limite de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux co-propriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'Assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, objet du syndicat, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de co-propriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, rentrant dans l'objet du syndicat, soumises à l'approbation de l'Assemblée des co-propriétaires statuant par voie de décisions ordinaires, qui s'imposeront à tous les co-propriétaires et occupants, au même titre que le présent règlement de co-propriété d'où ils procéderont.

#### Section 4

##### POUVOIR D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat par lequel il aura été nommé, vis-à-vis des co-propriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'Assemblée du syndicat.

Dans les limites de l'objet du syndicat, il veillera au respect des dispositions du règlement de co-propriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des co-propriétaires aux charges du syndicat, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et des articles 55 et 58 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante-sept.

II - Le syndic représentera le syndicat à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble immobilier ou au bâtiment et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera dans les limites de l'objet du syndicat au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des co-propriétaires par lequel il aura été nommé :

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant, dans les conditions prévues à la Section 7 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, et notamment, aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains co-propriétaires, il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs co-propriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier ou au bâtiment objet du syndicat.

b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat, dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c) Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de co-propriété ou des modifications apportées à ces actes, le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque co-propriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication, mais dans les limites de l'objet du syndicat.

IV - Le syndic représentera de plein droit les co-propriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie, il disposera de voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des co-propriétaires représentée par lui.

V - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, le syndic est seul responsable de sa gestion.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

## Chapitre III

### CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL

#### Section I

#### DEFINITION - FONCTIONNEMENT

##### 1°- Définition -

Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des co-propriétaires et le syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical dont les membres seront choisis parmi les co-propriétaires ou parmi les associés, dans le cas prévu par l'article 23, alinéa 1er, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Les membres du conseil syndical seront élus pour trois ans par l'Assemblée des co-propriétaires intéressés, conformément aux stipulations du paragraphe précédent statuant dans les conditions de majorité du chapitre I, Section 2, 4°- B) des conditions ci-dessus énoncées sous le titre "ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER".

Ils pourront être convoqués dans les mêmes conditions mais devront être remplacés sans délai.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants, en même nombre, pourront être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant jusqu'à l'expiration du mandat de membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'Assemblée des co-propriétaires compétente.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Dans tous les cas, le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

##### 2°- Fonctionnement -

I - Le conseil syndical élira un Président.

Il se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du Président ; il pourra se réunir en outre à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du conseil syndical.

Les convocations seront adressées par lettres

recommandées ordinaires ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la simple majorité à condition que le tiers au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signé par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

À leur demande, le Président du conseil syndical délivrera à tous co-propriétaires et au syndic, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

II - Les fonctions de Président et de membres du conseil syndical ne donneront pas lieu à leur rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil syndical et par le Président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister, constitueront des dépenses d'administration générale payées par le syndic, sur indication du Président du Conseil syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## Section 2

### ATTRIBUTIONS

I - Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'ensemble immobilier, dans les limites de l'objet du syndicat. Il assistera le syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs co-propriétaires ou le syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

II - Le Conseil syndical contrôlera la gestion du syndic, notamment la comptabilité, de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

III - Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui

avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de l'ensemble immobilier, dans les limites de l'objet du syndicat.

Le conseil syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

IV - Le conseil pourra présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale du syndicat, un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic et sur les comptes de l'ensemble immobilier au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le syndic devra fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours avant ladite assemblée.

Le conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée des co-propriétaires aurait pu lui confier.

#### Chapitre IV

##### SERVICES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I - Les services collectifs de l'ensemble immobilier seront organisés et dirigés par le syndic principal, sous le contrôle de l'Assemblée des co-propriétaires du syndicat.

Ces services pourront être soit assurés directement, soit confiés à des entreprises spécialisées.

Le personnel ou les entreprises chargés d'assurer les services collectifs de l'ensemble immobilier seront engagés par le syndic à l'autorité duquel ils seront soumis et qui fixera les conditions de leur travail, de leur traitements ou de leurs rémunérations, au mieux des intérêts des co-propriétaires, en se conformant aux lois, règlements et conventions applicables en la matière.

Tout en se préoccupant d'assurer le fonctionnement des services collectifs au meilleur prix, le syndic devra s'attacher à conserver à l'ensemble immobilier la tenue et le confort correspondant à sa destination.

II - Il est précisé que rentrent dans les services collectifs de l'ensemble immobilier, notamment :

- le service de gardiennage,
- l'aménagement et l'entretien des espaces verts,
- l'entretien des voies et des réseaux principaux de l'ensemble immobilier,
- la manutention des ordures ménagères depuis les locaux prévus à cet effet dans chaque bâtiment jusqu'aux endroits où elles seront prises en charges par le service municipal du nettoyage.

III - Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordre directement des co-propriétaires ou des occupants mais seulement du syndic par lequel il aura été engagé.

Pour tous services particuliers qui seraient demandés directement par l'un des co-propriétaires, la responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra en rien être recherchée.

## DISPOSITIONS DIVERSES

### Chapitre I

#### AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

### Chapitre II

#### RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces co-propriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des co-propriétaires sinistrés la demande. Les dispositions des articles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq sont applicables.

Les co-propriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

### Chapitre III

#### ASSURANCES

Le syndicat sera assuré contre :

1<sup>o</sup>- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires de l'ensemble immobilier occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2<sup>o</sup>- Le recours des voisins et le recours des locataires.

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

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

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

Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le CREDIT FONCIER ou à l'une des compagnies choisies par l'Assemblée des co-propriétaires.

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

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les co-propriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

#### Chapitre IV

##### FACULTE D'ABANDON

Chaque co-propriétaire aura toujours le droit d'abandonner au syndicat des co-propriétaires le lot dont il est propriétaire.

Au cas où il serait propriétaire de plusieurs lots, cette faculté pourra s'exercer sur un ou plusieurs lots.

Cet abandon devra, évidemment, porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est-à-dire notamment sur les parties privées, la quote-part des parties communes et autres droits pouvant y être attachés.

Cette faculté ne pourra s'exercer qu'à la condition que ledit lot soit libre de location, occupation, qu'il soit libre de toute hypothèque, charges, antichrèse ou autres droits réels quelconques, qu'il ne soit grevé

d'aucune servitude du chef du propriétaire usant de cette faculté et de ses prédécesseurs (à l'exception de celles créées dans le règlement de co-propriété ou par l'Assemblée ou celles pré-existantes à ce règlement) et n'ait subi aucun démembrement de la propriété.

Cet abandon ne l'affranchira pas pour le passé des charges dues en raison de la propriété dudit lot et l'abandon ne sera possible et ne prendra effet que du jour où il aura soldé la totalité des charges dont il est débiteur en raison de cette propriété.

En cas d'exercice de cette faculté, l'abandon prendra effet quinze jours après l'envoi par le co-propriétaire au syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de sa décision et sous réserve qu'il ait satisfait à toutes les conditions découlant de cet abandon.

Dans ce cas, un acte authentique sera dressé pardevant Notaire à la diligence du syndic ou du co-propriétaire, dans les plus brefs délais, pour que cette mutation soit publiée au bureau des hypothèques.

Tous les frais, droits fiscaux et honoraires résultant de cet abandon et des actes dressés pour y parvenir, seront à la charge du co-propriétaire exerçant cette faculté.

## Chapitre V

### LITIGES ET DISPOSITIONS FINALES

#### I - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la co-propriété fixé par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, entre des co-propriétaires ou entre un co-propriétaire 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 co-propriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la Section VII du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

#### II - Inexécution des clauses

#### et conditions du règlement -

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant à

paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages-intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale sauf décision contraire de l'Assemblée des copropriétaires.

### III - Publicité Foncière

Le présent règlement de co-propriété sera soumis à la formalité unique de l'enregistrement et de la publicité foncière au Premier Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN (Var) conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement ou à l'état descriptif de division qui précède.

### IV - Frais -

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront avancés par la "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LA PALMERAIE", ainsi que Monsieur PEREIRA, és-qualités, requérant aux présentes, l'y oblige pour être supportés définitivement par les premiers acquéreurs successifs des lots de co-propriété ci-dessus créés, proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générales et ce, à titre de charges augmentatives de leur prix d'acquisition.

### V - Domicile -

Pour l'application du présent règlement de co-propriété, le requérant fait élection de domicile à REIMS (Marne) au siège de la Société qu'il représente.

### DONT ACTE

Fait et passé à SAINT-TROPEZ,  
En l'Etude de M<sup>o</sup> MALAFOSSE, Notaire soussigné,  
Et reçu en ses minutes,  
Et, après lecture faite, le comparant és-qualités a signé avec le notaire.